

MAURIZIO CAVA

Avviso di Vendita Immobiliare senza incanto - procedura esecutiva n.87/2012 e 87/2014 R.G.E.I. del Tribunale di Paola.

ON = CAVA MAURIZIO

O = non presente

C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)

Sez. Esec. immobiliari – G.E. Dott.ssa Brunella Converso

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA N. N. 87/2012 e 87/2014 R.G.E.

Custode Giudiziario Avv. Maurizio Cava

cell.3477727245 - email avv.mauriziocava@gmail.com

COMUNE DI BELVEDERE M.MO Provincia di Cosenza
5 FEB 2016
Prot. N° <u>1660</u>

L'Avv. Maurizio Cava, Professionista Delegato dal Tribunale di Paola (CS), vista l'ordinanza di vendita emanata dal Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Brunella Converso in data 11.01.2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n. **87/2012 e 87/2014 R.G.E.I.** e sono state delegate, ex art. 591 bis C.P.C., al sottoscritto le relative operazioni

AVVISA CHE

presso lo **Studio Legale Cava**, con sede in Scalea (CS) alla Via Antonio Gramsci nn. 17/19, **il giorno 10.05.2016, alle ore 16:30**, dinanzi a sé avrà luogo la vendita della piena proprietà degli immobili pignorati, ubicati **nei Comuni di BUONVICINO (CS) e BELVEDERE M.MO (CS)** (CS), così come descritti e meglio individuati nella perizia del Consulente tecnico d'ufficio alla quale si rimanda, e precisamente:

➤ **Lotto n. 1 – Appartamento sito nel Comune di Buonvicino, indentificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 18, part. 810 sub 1 cat. A/3, classe U, vani 7, piano T, mq 220,00. Lotto unico della piena proprietà**

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di un edificio sito in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso ampia corte condominiale recintata, limitrofa alla SP 14 dalla quale è possibile l'accesso pedonale e carrabile.

La zona, posta immediatamente a monte del centro di Diamante, nota località balneare del Tirreno cosentino, si raggiunge attraverso lo svincolo "Diamante centro – Buonvicino" della SS18 Tirrenica, percorrendo circa un chilometro lungo la SP 14 in direzione di Buonvicino. Essa viene identificata come Zona OMI R1, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la quale lo stesso Osservatorio non fornisce quotazioni immobiliari; è comunque limitrofa alla zona di fascia periferica del comune di Diamante, identificata con il codice D1, per la quale vengono fornite le quotazioni riportate nell'allegato B.4. Il contesto, di recente sviluppo ed ancora in fase di formazione, presenta ampi spazi non edificati ed è formato da fabbricati quasi esclusivamente residenziali, con tipologia di palazzine pluripiano, edifici monofamiliari e villette a schiera.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, edificato nel 1993, ha struttura portante in cemento armato e si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato destinato a laboratorio artigianale e anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva. Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico. La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi pertinenziali delle residenze; sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano seminterrato. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde, piantumata con ulivi ed alberi da frutto. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono: efficiente la copertura ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, mentre le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di deterioramento per gli agenti atmosferici, concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica e facilmente eliminabili

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

con la semplice tinteggiatura delle stesse facciate.

Il portone di ingresso del fabbricato, realizzato con infisso in alluminio a due ante vetrate, è ubicato nel mezzo della facciata rivolta a nord-est, nella zona di corte riservata a parcheggi residenziali, ad una quota che si eleva di circa 50 cm rispetto a quella esterna; ampio l'androne ed il vano scala interno, ben mantenuto, rifinito con intonaco tinteggiato e pavimentazioni e rivestimenti dei gradini in lastre di granito di buona qualità.

- ✓ L'appartamento in esame, che occupa circa la metà dell'intero piano terra del fabbricato, è composto da un ampio vano di ingresso, un salone, una cucina-soggiorno, due bagni, due disimpegni, tre camere da letto, due balconi ed un grande terrazzo. Le camere da letto ed i bagni sono esposte verso nord-est e verso nord-ovest, mentre cucina-soggiorno e salone hanno affaccio sul terrazzo poso a sud-ovest, dal quale si può godere della piacevole vista del sottostante tratto di costa Tirrenica. Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità. Anche nei due bagni i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore e tipologia diversi da quelli del resto dell'appartamento; nei bagni e nella zona cottura della cucina-soggiorno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle delle rispettive pavimentazioni fino ad una altezza di circa 2,20 metri. Il bagno della zona giorno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, mentre quello della zona notte di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno ed attacco per lavabiancheria; ambedue i bagni sono dotati di ampie finestre vetrate, idonee a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno con sei bugne cieche rettangolari, tranne quella che separa l'ingresso dal salone, sempre in legno ma del tipo a due battenti con pannelli vetrat.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera e di persiane alla romana in alluminio elettrocolorato testa di moro con alette orientabili. I due balconi ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e risultano coperti dagli omologhi del piano superiore; il balcone più grande, posto sul lato nord-est dell'edificio, è ad una quota di poco superiore a quella della corte esterna (circa 50 centimetri), mentre il balcone più piccolo ed il terrazzo risultano ad una quota di circa 3,90 metri superiore alla corte sottostante, essendo il primo posto sulla facciata nord-ovest in prossimità della rampa di accesso ed il secondo posto sul lato sud-ovest al di sopra della corte al piano seminterrato. L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente i bagni e la cucina. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco e con caldaia a gas, ubicata sul terrazzo e che provvede, altresì, alla produzione di acqua calda sanitaria. Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi quasi pari al nuovo. L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di mq 130,70; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 137,50 mq, che salgono a mq 154,00 di superficie lorda se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente. Balconi e terrazzo hanno una superficie calpestabile totale di mq 59,10, che diventano 66,00 mq di superficie lorda con l'incidenza dei muri di parapetto e dei pilastri sul terrazzo. Pertanto, la superficie lorda complessiva di appartamento, balconi e terrazzo è di 220,00 metri quadrati. L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa 2,88 metri. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona.

L'immobile confina con altro appartamento di proprietà di terzi, con vano scala - androne del fabbricato, in proiezione con corte condominiale su tre lati. L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, con i seguenti dati: foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3, classe U.

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. - Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 - Scalea (CS) - cell. 3477727245

consistenza 7 vani, rendita Euro 318,14, Contrada Lago snc, piano T. Sono pertinenza dell'appartamento due posti auto scoperti nell'area di corte condominiale. La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

L'appartamento risulta regolarmente accatastrato e la planimetria in atti rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario. L'appartamento risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti: Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993; Concessione-autorizzazione in sanatoria n° 13/1 del 18 dicembre 1996 - Dom. n° 298 - prot. 6716. In particolare, con la Concessione-Autorizzazione in sanatoria è stato sanato l'abuso costituito dalla realizzazione di una maggiore superficie chiusa per l'appartamento in esame. Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità.

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato ed attuale proprietario che lo utilizzano per residenza, per quanto riguarda alcune stanze, nonché dal locatore con contratto di locazione del 01.06.2015, perciò non opponibile alla procedura, che utilizza due stanze come ufficio e un bagno per l'attività di pastificio svolta nel laboratorio del piano seminterrato, laboratorio anch'esso oggetto di pignoramento. L'appartamento non risulta soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico. Per la stima dell'appartamento in esame si è fatto ricorso al metodo MARKET COMPARISON APPROACH, generalmente conosciuto con la sigla MCA o *Metodo del confronto di mercato*, per cui il valore dell'appartamento in C.T. – **Lotto n° 1 è di Euro 240.000,00 (EURO duecentoquarantamila,00).**

Il prezzo base d'asta così come definito nella perizia di stima del C.T.U, è di Euro 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila, zero zero).

Prezzo minimo offribile è di Euro 180.000,00 (centottantamila, zero zero).

In caso di gara tra gli offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (Euro duemila/00).

➤ **Lotto 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO** indenticato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 18, part. 810 sub 7, cat. C/3, classe U, consistenza 294 mq., piano S1, mq 328,10.

Trattasi di immobile adibito a laboratorio per arti e mestieri sito al piano seminterrato dell'edificio in Comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc, nel quale è anche ubicato al piano terra l'appartamento oggetto della medesima procedura esecutiva. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato di cui trattasi. Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico. La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi. Sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano seminterrato. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono, le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

deterioramento concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica.

- ✓ Il laboratorio in esame, che occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato, è composto da un ampio vano principale e da un vano di minore estensione, oltre che da due locali spogliatoi con annessi servizi igienici; attualmente risulta utilizzato come pastificio, con zona lavorazione nel vano principale e zona essiccazione nel vano di minore estensione.

Il locale ha accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna e pedonale dall'interno dell'androne condominiale. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una ampia porta vetrata a tre ante ed una porta cieca ad un'anta ubicate sulla facciata nord-ovest, nonché attraverso due porte cieche ad un'anta poste l'una sulla facciata sud-est e l'altra all'interno dell'intercapedine sul lato nord-est; tutti gli infissi di accesso sono realizzati con profili di alluminio elettrocolorato testa di moro e la porta vetrata è dotata di serranda metallica avvolgibile esterna. L'accesso dall'interno dell'androne, chiuso con una porta in legno posta di lato alla scala che conduce ai piani superiori, avviene scendendo due rampe realizzate in continuazione di quelle condominiali all'interno del locale; la prima rampa è in cemento armato ed è priva di rivestimenti e finitura, la seconda è in profili e lamiera di acciaio verniciati.

- ✓ Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti dei locali principali e degli spogliatoi sono realizzati con marmette di marmo lucido tipo "rosso Verona". Nei due bagni i pavimenti e i rivestimenti, questi ultimi estesi fino ad una altezza di circa 2,20 metri, sono realizzati con piastrelle di monocottura di colore chiaro. I bagni, con accesso dai locali spogliatoi, sono composti da un antibagno con lavabo ed un locale wc, quest'ultimo separato con porta a battente e con soffitto più basso perché ubicato al di sotto del vano scala. Ambedue i bagni sono dotati di due finestre vetrate, una di maggiore dimensione nell'antibagno e una più piccola nel locale wc, sfocianti all'interno dell'intercapedine; l'illuminazione è garantita artificialmente. Le porte interne, tutte del tipo ad un battente, sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, tamponate con pannello in bachelite di colore chiaro. Le finestre sono realizzate in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, con vetrocamera, del tipo a nastro a due ante con apertura scorrevole nelle zone lavorazioni e del tipo ad un'anta nei servizi igienici; due delle dieci finestre a nastro, ed in particolare quella della zona essiccatoio e quella posta in corrispondenza dello spigolo est del locale, come le finestre dei servizi igienici sono prospicienti l'intercapedine verso il retrostante muro di sostegno, mentre tutte le altre sfociano verso spazio libero della corte condominiale. L'impianto elettrico, dotato di quadro elettrico di tipo industriale in prossimità dell'ingresso principale sulla parete nord-ovest, è del tipo con canali e tubazione in pvc a vista ed è dotato di quadretti di alimentazione in prossimità delle apparecchiature necessarie alla lavorazione della pasta; l'illuminazione artificiale interna è realizzata con plafoniere stagne al neon fissate al soffitto e ben distribuite in tutto lo spazio, e prese ben distribuiti in ogni ambiente. L'impianto idrico serve i servizi igienici e parte delle apparecchiature per le lavorazioni del pastificio. L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco nei bagni e con due climatizzatori split a pompa di calore nei locali lavorazione;

Il laboratorio ha una superficie calpestabile interna di mq 296,90; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 303,10 mq, che salgono a mq 328,10 di superficie lorda se si include la superficie dei muri esterni. L'altezza interna è pari a circa 3,57 metri, fatta eccezione per i due locali wc posti sotto scala e con altezza interna di circa di due metri. L'immobile confina al piano seminterrato su tre lati con corte condominiale e sul quarto con intercapedine verso muro di sostegno; al piano terra confina con vano scala e androne condominiale, con appartamento di proprietà di terzi e con appartamento di proprietà dell'esecutata. L'immobile

risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, con i seguenti dati: *foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3, classe U, consistenza 294 mq, Contrada Lago snc, piano S1.*

Lo stato manutentivo del laboratorio è da considerarsi buono, con lievi segni di usura dovuti all'utilizzo ed eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria.

La descrizione del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento. Il locale laboratorio non risulta soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico. Il laboratorio risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti, a meno di lievi difformità non pregiudizievoli, rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi. Pertanto non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario. Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, il laboratorio risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti: *Concessione Edilizia n° 12/93 – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 20/94 – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993; Concessione Edilizia n° 29 del 23/10/2001 – pratica n° 279/2001.* Il laboratorio artigianale in stima è un immobile particolare, diverso sia dai magazzini depositi, sia dai magazzini commerciali, giacché, pur se con caratteristiche edilizie simili, si pone tra queste due tipologie per le sue peculiari opere di finitura ed impiantistiche. In aggiunta a ciò si deve osservare che esso rappresenta una singolarità nella zona e nel contesto in cui è inserito, destinata quasi esclusivamente a residenze e relative pertinenze. Pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia, per cui si può concludere che il valore commerciale ricercato sarà pari al costo di produzione dello stesso immobile, deprezzato in funzione di quanto esso è "vecchio". Per cui il valore dell'appartamento in C.T. – **LOTTO N° 2 è di €uro 250.000,00 (€uro duecentocinquanta mila,00).**

Prezzo minimo offribile è di €uro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento, zero zero).

In caso di gara tra gli offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €uro 2.000,00 (€uro duemila/00).

➤ **Lotto 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO** indentificati al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno sito in comune di Belvedere Marittimo, alla località Pille, in un'area posta circa 500 metri a monte della SS 18 Tirrenica, in prossimità del primo svincolo per Belvedere Marittimo che si incontra percorrendo in direzione sud l'arteria stradale costiera. La zona si raggiunge attraverso la strada per contrada Vetticello, che si dirama dalla SS 18 di fronte allo svincolo su menzionato. La viabilità è ancora in corso di definizione nelle aree limitrofe ai terreni in esame. Il contesto è formato da poche costruzioni, prevalentemente residenziali. Nelle immediate vicinanze dei terreni in esame è presente qualche villa monofamiliare, dei vecchi edifici rurali - taluni ristrutturati - e un edificio artigianale posto limitrofo al loro confine ovest; più distanti esistono altri pochi edifici produttivi e, nella fascia immediatamente a ridosso della costa e della SS 18 Tirrenica nuove realizzazioni con tipologia di fabbricati a schiera.

✓ Il lotto in esame ha forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa metri quaranta per metri cinquantacinque; è quasi pianeggiante ed è attualmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea, formata da erbacce e qualche cespuglio; è limitrofo per i due lati a nord e a est alla realizzata strada di lottizzazione, per il lato a sud ad altro lotto libero e per quello ad ovest ad un lotto occupato da un capannone artigianale. Il lotto di terreno in esame nella sua interezza confina verso nord con strada di

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

lottizzazione, verso est con strada di lottizzazione e con mappale 2135 del foglio 17, verso sud con mappali 1494 e 2125 del foglio 17 e verso ovest con mappale 1626 del foglio 17.

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di mq 2240, risultante dalle planimetrie e visure catastali. Il lotto di terreno risulta identificato in Catasto Terreni del Comune di Belvedere Marittimo con i seguenti identificativi: foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento. I terreni risultano correttamente riportati in Catasto terreni del Comune di Belvedere M.mo (CS) e non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Belvedere Marittimo (P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1998) e per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune, i terreni in esame, riportati in Catasto Terreni di Belvedere Marittimo al foglio 17, particelle 1493 e 1496, ricadono interamente in Zona Omogenea D (Artigianale), e costituiscono il lotto n° 1 Area P.I.P. località Pille. Per come detto sopra, i terreni in stima costituiscono il lotto n° 1 area P.I.P. località Pille ed un eventuale loro frazionamento non ne consentirebbe l'utilizzo edificatorio. Per individuare il valore di mercato dei terreni edificabili si è fatto ricorso al metodo sintetico per comparazione, rilevando dal libero mercato immobiliare i valori applicati a quei terreni che, con destinazione urbanistica, con ubicazione e con orografia simili, sono stati oggetto di compravendita in tempi relativamente recenti, facendo riferimento al reale prezzo pattuito. **Per cui il valore dell'appartamento in C.T. – LOTTO N° 3 è di Euro 78.000,00 (Euro settantottomila,00)**

Prezzo minimo offribile è di Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento, zero zero).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., e richiamata l'Ordinanza del Giudice, eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Per ulteriori e maggiori informazioni sui beni consultare la perizia di stima disponibile sui siti internet sotto indicati.

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c., e le ulteriori eventuali attività, di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., sono fissate per il giorno 10.05.2016, alle ore 16:00 nello studio del sottoscritto professionista in Scalea (CS) alla via Antonio Gramsci nn. 17/19.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- ✓ Ciascun offerente, depositando l'offerta, dichiara di conoscere lo stato degli immobili, di aver preso visione dell'ordinanza di delega qui integralmente richiamata, di aver preso visione del presente avviso di vendita nonché della perizia di stima con i relativi allegati, di avere residenza o di voler eleggere domicilio nel comune dove ha sede il Tribunale a norma dell'art. 582 c.p.c., per essere ammesso alla vendita dovrà depositare in busta chiusa, presso lo Studio Legale Cava sopra indicato, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato, un'offerta ex art 571 c.p.c. in regola con l'imposta di bollo e in ottemperanza a quanto previsto dall'ordinanza di delega.
- ✓ Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- ✓ salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

Le buste saranno aperte nell'udienza di vendita alla presenza degli offerenti, e dovrà contenere:

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (e quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della migliore offerta per l'applicazione del disposto dell'art. 573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti.
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
- qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà

essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto; l'offerta è irrevocabile.

- ✱ All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato;
- ✱ E' prevista, dal D.L. 83/2015 e convertito dalla Legge 132/2015, la possibilità per i creditori di proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. L'offerta redatta nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega, per la vendita senza incanto, alla quale si rinvia, dovrà essere cauzionata con assegno circolare non trasferibile all'ordine del sottoscritto professionista delegato, in misura non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

DISPOSIZIONI GENERALI

Per la disciplina della vendita senza incanto, ossia per le modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni, si rinvia all'ordinanza di delega.

Per la disciplina della pubblicità delle vendite delegate si rinvia all'ordinanza di delega ed alle disposizioni normative vigenti.

La pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, saranno disponibili per la consultazione, almeno tre mesi prima e fino al giorno delle vendite, sui seguenti siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it nonché pubblicato secondo le disposizioni dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali, tributari e dell'attività del professionista (D.M. 23 maggio 1999 n. 313), conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. In caso di mancato versamento del saldo prezzo (o di una rata ove il giudice abbia autorizzato per giustificati motivi il pagamento rateale) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

- g) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- i) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse;
- j) al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale a sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria (art. 576 c.p.c.)

Il predetto avviso dovrà essere trasmesso alla Cancelleria del Tribunale per l'inserimento nel fascicolo d'ufficio.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà oltre agli altri impegni previsti dall'art. 591 bis c.p.c.:

- alla ricezione delle buste contenenti le offerte di vendita senza incanto;
- alla ricezione delle cauzioni per la partecipazione all'asta ai sensi dell'art. 580 c.p.c., da versarsi con assegno circolare intestato allo stesso professionista nella misura indicata nell'avviso di vendita;
- alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c.
- a dichiarare l'inefficacia e l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- a provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'art. 589 c.p.c., ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e delle somme versate dall'aggiudicatario su apposito libretto bancario intestato alla procedura, ovvero su conto corrente;
- a fissare un secondo esperimento di vendita senza incanto, nel caso in cui il primo procedimento dovesse avere esito negativo e non pervenissero istanze di assegnazione, riducendo, previa consultazione con il Giudice, il prezzo base e provvedendo alla redazione di nuovi avvisi di vendita recanti le indicazioni sopra enunciate, alla loro notificazione ed alla effettuazione della pubblicità ordinaria e straordinaria degli avvisi di vendita medesimi.

Si precisa in proposito che nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c. comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si esclude a monte la sussistenza di elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., in quanto non si ritiene che, mediante la modalità di vendita con incanto applicata

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nn. 17/19 – Scalea (CS) – cell. 3477727245

alla presente procedura e tenuto conto delle caratteristiche del compendio pignorato, sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo secondo comma c.p.c.;
- alla formazione del progetto di distribuzione, previo compimento delle formalità previste dall'art. 591 bis n. 5 c.p.c. e previa acquisizione – del creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota spese nonché previa acquisizione del provvedimento del giudice dell'esecuzione di liquidazione del proprio compenso, determinato ai sensi del D.M. 25 maggio 1999 n. 313;
- al deposito del progetto in cancelleria corredato della nota dettagliata delle spese (anche già prelevate) e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori.

AVVERTE

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto.
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Una copia del presente avviso viene affisso ex primo comma art. 490 c.p.c., altra verrà pubblicata, per estratto, sul giornale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" e sulla rivista "ASTE GIUDIZIARIE" ed anche diffuso tramite il servizio POSTAL TARGET prestato da Ediservice s.r.l., mentre sui siti www.asteanunci.it e www.asteavvisi.it sarà pubblicata la relazione di stima del CTU (perizia) con eventuali allegati, le foto, l'Ordinanza di delega ed il presente avviso di vendita.

Inoltre si provvederà ad applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile condominiale o all'ingresso del terreno (o nella parte più visibile dai terzi) un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile ed il recapito telefonico del delegato.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Paola (CS), o dal delegato, a chiunque vi abbia interesse.

Si indica il numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo e-mail o fax della perizia.

Custode dei beni è l'Avv. Maurizio Cava (e-mail avv.mauriziocava@gmail.com).

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Sig. Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del cancelliere o del Sig. G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591bis comma 3).

Scalea (CS) lì 21.01.2016

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Cava

Firmato digitalmente da

MAURIZIO CAVA

CN = CAVA MAURIZIO

O = non presente

Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. – Avv. Maurizio Cava, via A. Gramsci nr. 1719 Scalea (CS) – cell. 3477727245

ALB

BEVEREND M. M. (S)



APPROSSIMO ALB

12/04/2010

