

**On.le TRIBUNALE DI PAOLA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Fernando CALDIERO, dottore commercialista con studio in Cetraro alla Via F. Pirrino n. 37, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Brunella Converso, in data 16/12/2015 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo Rei n. 49/1999 e sono state delegate, ex art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto professionista le relative operazioni,

**RENDE NOTO**

Che è posta in vendita la piena proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione, suddivisi in 2 distinti lotti, **ubicati in Belvedere Marittimo (CS), alla Via Valle**, e precisamente:

**LOTTO N. 1-bis** (parte del lotto n. 1 in perizia): lastrico solare in Belvedere Marittimo (CS), individuato catastalmente al Foglio 29, p.lla n. 1083, sub 7, Z.C. 2, mq 90. Confinante con proprietà del Sig. #####, con vano scala, con pianerottolo condominiale e con corte comune.

**Il prezzo base è di Euro 9.010,16 (novemiladieci/16). Le offerte in aumento non possono essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille/00).**

**LOTTO N. 2** (lotto n. 2 in perizia, note integrative e precisazioni CTU): unità immobiliare facente parte di un grosso fabbricato costituito da più unità immobiliari tutte con destinazione civile abitazione; nel merito i locali oggetto di accertamento sono ubicati al piano primo di detto stabile. All'unità immobiliare vi si accede per tramite di una scala interna condominiale. L'appartamento è costituito da tre vani, bagno e cucina. Confinante con vano scala, con pianerottolo condominiale, con unità immobiliare sub 4 e con corte comune. Catastalmente l'immobile è così distinto: foglio 29- p.lla 1083 sub 3 in corso di definizione.

Magazzino in Belvedere M. mo (CS), fg. 29 p.lla n. 1083 sub 12 Z.C. 2 Cat. C/2 cl. U mq 11,00 R.D. € 34,09. Confinante con terrapieno, con corte comune e con locali cantina sub 10, 11 e 13.

**Sono state stimate circa 15.000,00 Euro di spese per la sanatoria che dovrà avvenire a cura e spese degli aggiudicatari.**

**Il prezzo base è di Euro 30.169,97 (trentamilacentosessantasei/97). Le offerte in aumento non possono essere inferiori a Euro 1.000,00 (mille/00).**

Si fa presente che il prezzo base del lotto n. 2 è già ridotto in considerazione delle spese quantificate dal CTU per la sanatoria che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario. Il prezzo base del lotto 1-bis, invece, non tiene conto di tali spese per la sanatoria.

Ai fini dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., si comunica che, dalle CTU agli atti e dalle successive integrazioni e precisazioni risulta che:

- **Perizia originaria:**

- il fabbricato di cui sono parte gli immobili posti in vendita è stato costruito a cavallo degli anni 80;
- parte di esso è stato edificato abusivamente e successivamente sanato con concessione edilizia in Sanatoria n. 535/UTC del 12/06/1991;
- successivamente è stato oggetto di ampliamento con concessione del 19/02/1992.

- **Perizia integrativa del 03.02.2011:**

- viene riformato il lotto e confermato il prezzo base.

– Perizia integrativa del 15.12.2011:

- vengono riscontare una serie di difformità ed abusi, come da ordine di ingiunzione di demolizione **reg. ord. n. 17 del 14.02.2011 del comune di Belvedere Marittimo**. Negli accertamenti propedeutici all'ordine di demolizione, di cui il primo con verbale n. 7 del 13/01/2011 ed il secondo n. 17 del 14/02/2011, emerge chiaramente che al fabbricato in questione ed al suo gemello viciniore è stata eseguita una serie di abusi, per lo più di superficie, prospettici e di servizio, che hanno portato ad una difformità al progetto approvato. L'eventuale sanatoria, ove possibile, deve essere eseguita congiuntamente a quella del palazzo adiacente;

– perizia integrativa del 26.05.2012:

- le spese di sanatoria, ove la stessa sia possibile, vengono quantificate in circa 15.000,00.

Per una più analitica e dettagliata descrizione degli immobili, della consistenza, della regolarità edilizia e della destinazione urbanistica degli stessi, eventuali costi dell'oblazione e degli oneri inerenti la eventuale sanatoria, della corrispondenza/non corrispondenza dello stato dei luoghi ai mappali catastali, e quanto altro necessario ai fini dell'esatta individuazione, valutazione ed ubicazione dei beni, si rinvia alle CTU in atti, con relative integrazioni e precisazioni.

Le CTU sono consultabile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), su cui sono inoltre pubblicati l'ordinanza di vendita ed il presente avviso.

Custode del bene è stato nominato il Dott. Fernando Caldiero, recapito telefonico 0982-92461.

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 13 giugno 2016 alle ore 15:30**.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, dovrà presentare un'offerta di acquisto, ex art. 571 c.p.c., in busta chiusa, presso lo studio del Dott. Fernando Caldiero, sito in Cetraro (CS) alla Via F. Pirrino n. 37, entro le ore 12.00 del giorno precedente (escluso il sabato) la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta, redatta nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (che non potrà essere soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, **che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base)**;
- il saldo del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, 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;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- indicazione dell'istituto di credito mutuante, se, in caso di aggiudicazione, si volesse effettuare il pagamento del saldo del prezzo mediante il ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato.

Allegati all'offerta, nella stessa busta, dovranno essere:

- copia del documento d'identità dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Fernando Caldiero – Professionista delegato Proc. Rei n. 49/1999", per un importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a pena di inefficacia, a **titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerente può presentare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare solo uno; in tal caso, l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. **L'offerta è irrevocabile.**

**L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene**, il cui importo verrà comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione e il pagamento dovrà avvenire entro i termini fissati per il saldo del prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione versata, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito di assegni circolari non trasferibili intestati a "Dott. Fernando Caldiero – Professionista delegato Proc. Rei n. 49/1999", presso il sopra indicato studio del Delegato stesso.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

L'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del Professionista Delegato Dott. Fernando Caldiero, sito in Cetraro (CS), alla Via F. Pirrino n. 37, e le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.

In caso di unica offerta, se questa è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base (c.d. Prezzo minimo), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base e se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante ex artt. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta.

In tale circostanza, se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Tuttavia, se la migliore offerta è inferiore al prezzo base ed è stata fatta istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..

Se, invece, gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere due ipotesi:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente. Tuttavia, se la migliore offerta è inferiore al prezzo base ed è stata fatta istanza di assegnazione, il bene viene aggiudicato al creditore istante ex art. 588 c.p.c..
- in caso di offerte allo stesso prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione più alta; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; in caso di stesso termine, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Non saranno considerate le offerte pervenute oltre la conclusione della gara.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Rione Giacontesi, primo piano, ai sensi dell'art. 576 c.p.c..

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss, c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Signor G.e., ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (art. 591 bis, 3° comma).

**La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 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 di prezzo.

La presente 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 dall'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.

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri**, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per gli immobili realizzati in violazione alla 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 DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Allo stato gli immobili sono occupati.**

Un estratto del presente avviso è pubblicato su "Il Quotidiano del Sud" e sulla "Rivista delle Aste Giudiziarie". Inoltre, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) sono pubblicati il presente avviso, la perizia di stima e l'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni, possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Rione Giacontesi, primo piano, o dal Delegato, a chiunque vi abbia interesse.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge.

Cetraro, 18.02.2016

Il Professionista Delegato  
Dott. Fernando Caldiero

