

Aut. 135 - 01/11/11

COMUNE DI BELVEDERE M.MO Provincia di Cosenza
16 DIC 2016
Prot. N° 19217

TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura Esecutiva n°54/2014 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Basilio Ferrari, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per come da ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Paola GOT Avv. Brunella Converso in data 18.12.2015 con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati relativamente ad un solo lotto nel procedimento esecutivo n°54/2014 R.G.E.;

RENDE NOTO

che è posta in vendita la piena proprietà e quota intera degli immobili pignorati ubicati in Belvedere M.mo (CS) come descritti ed individuati nella perizia del consulente tecnico Arch. Maurizio Aversa e precisamente:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo (codice A773) Foglio 1, particella graffate :874 sub 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, are 5,4 R.C.E. 397,67; corte riportata al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo Foglio 1 particella 873 sub 3 , mq116,70; part.873 sub 14 corte mq 35,00.

Prezzo base euro 172.126 (euro centosettantaduemila/126);

STABILISCE

Per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. ciascun offerta in aumento non potrà essere inferiore a euro 2.000,00 (euro duemila/00).

Regolarità edilizia ed abitabilità e stato dell'immobile:

In base allo strumento Urbanistico attuale, l'utilizzazione è B3.

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n.160/1999 - prot.3787/UTC , rilasciata il 26 Maggio 2000 e concessione edilizia in variante prot. 2683/UTC del 22 gennaio 2002 prot. m.882001 dal dirigente del UTC del Comune di Belvedere Marittimo. Il certificato di agibilità, prot. 4244/UTC, è stato rilasciato il 17 Novembre 2004 dal dirigente UTC del Comune di Belvedere Marittimo. **Stato dell'immobile** : libero. **Proprietà** : 100%; villino bifamiliare sito nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) contrada Piano delle Donne, Via della Donna n.58, facente parte di un complesso residenziale costituito da sei corpi di fabbrica identificati con le lettere (A,B,C,D,E,F) . In particolare l'immobile di cui trattasi è parte del corpo "A". L'immobile si sviluppa su 3 piani (interrato, piano terra e piano primo) composto da 5,5 vani.

Confini: per un lato con proprietà terza distinta con la particella n. 874 sub 2, e per i restanti 3lati liberi con area di corte distinta con particella 873 sub 30 , particella 873 sub 2, particella 873 sub 15.

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto a norma dell'art. 572 c.p.c. e le ulteriori eventuali attività di cui agli art. 573 e 574 c.p.c. è fissata per il giorno 9 marzo 2017 alle ore 17.00, presso lo studio del professionista delegato sito in Paola (CS) alla **Via G. Falcone e P. Borsellino n.13**. Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non possono essere inferiori a euro 2.000,00 (euro duemila/00). Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita

dovrà depositare presso il sopra indicato studio, entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data fissata per il loro esame e per la vendita, un'offerta ai sensi dell'art.571 c.p.c.. **L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo indicato come prezzo base (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).**

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa. 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 dovrà contenere:

A. 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;

B. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

C. L'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;

D. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 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 G.E. ai fini della migliore offerta dell'applicazione del disposto dell'art.573 c.p.c. in caso di gara tra gli offerenti;

E. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia (l'offerente può versare anche cauzione più alta) a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione. Salvo quanto previsto dell'art. 571 c.p.c., l'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta o **in mancanza nel termine di 120 giorni è tenuto al versamento dell'intero prezzo**, al netto della cauzione già prestata, mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso. Ove gli immobili siano gravati 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. 375, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione. L'esame delle offerte verrà effettuato nella studio del professionista e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita:

In caso di unica offerta : se l'offerta è pari o inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta (cd prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate

istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., i beni verranno assegnati al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. (in quanto più conveniente);

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

- Se gli offerenti aderiscono alla gara, i beni verranno aggiudicati al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso i beni staggiti verranno assegnati al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
- Se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciando) bisogna distinguere le seguenti ipotesi :
 - a) In caso di offerte a prezzi diversi, i beni staggiti verranno aggiudicati al miglior offerente, salvo che la miglior offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso i beni staggiti verranno assegnati al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - b) In caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, i beni verranno assegnati al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, i beni verranno aggiudicati all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore: in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minore termine di pagamento del saldo prezzo : nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario. 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, qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura: qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

DISPOSIZIONI GENERALI

La CTU è consultabile sui siti internet www.astennunci.it e www.asteavvisi.it, sugli stessi siti sono pubblicati l'ordinanza di vendita ed il presente avviso. **La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al T.U. di cui 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 del 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. Di conseguenza, 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. **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese e a cura della procedura.** Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà a cura del custode giudiziario. **Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo.** 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 modificato dall' art. 46 del DPR. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permessi in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune dove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

PUBBLICITA'

Una copia del presente avviso viene affisso a cura del professionista delegato per almeno 3 giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Paola (CS) e nell'Albo del Municipio del luogo dove sono situati gli immobili (Comune di Belvedere Marittimo - CS). Inoltre un estratto dell'annuncio verrà pubblicato sul giornale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" e sulla "RIVISTA DELLE ASTE GIUDIZIARIE", mentre sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it saranno pubblicati la relazione di stima con fotografie alla stessa allegate, l'ordinanza di vendita e il presente avviso. Sarà data diffusione tramite il servizio di POSTAL TARGET prestato da Ediservice S.r.l. dell'avviso di vendita nonché delle foto degli immobili. Verrà inoltre affisso un cartello "VENDESI" nelle vicinanze dell' ingresso allo stabile recante una sommaria descrizione dello stesso e il recapito telefonico della sottoscritta delegata alla vendita.

Maggiori informazioni, possono essere fornite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, Via G. Falcone e P. Borsellino n.9, primo piano, o dal professionista delegato a chiunque vi abbia interesse. Si indica il numero verde di call center 800630663 ove possibile richiedere informazioni, nonché sollecitare l'inoltro via e-mail o fax della perizia. **Custode giudiziario dei beni pignorati è l'avv. Basilio Ferrari cell: 3287255025**. Tutte le attività, che, a norma degli art. 570 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al signor G.E., ovvero a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzioni sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (art. 591 bis c.p.c.).

Paola, 08.11. 2016

Il professionista delegato

Avv. Basilio Ferrari




TRIBUNALE DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice Onorario, avv. Brunella Converso,

letti gli atti ed i documenti;

riscontrata la regolarità del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento, e verificato che sono stati eseguiti gli incombeni di legge nel rispetto dei termini;

sentite le parti;

visti gli artt. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

DISPONE

la vendita dell'immobile pignorato meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;
valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene sottoindicato con delega al professionista ex art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita, avv. FERRARI BASILIO;

determina, ai sensi dell'art. 5 D.M. 23 maggio 1999 n. 313, in **€. 1.000,00** il fondo spese che il creditore dovrà versare al delegato - a pena di improcedibilità - entro 60 giorni dalla data odierna. Si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c..

Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarerà la improcedibilità dell'esecuzione;

Ove insorgano materiali difficoltà nell'effettivo versamento, entro il suddetto termine il creditore dovrà, in ogni caso, specificare al delegato le ragioni del ritardo.

Il delegato senza indugio provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.

FISSA

Al professionista i seguenti termini:

- senza indugio il delegato provvederà ad estrarre copia di tutti gli atti e documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, che rimarrà depositato presso la Cancelleria del Tribunale.;

- fisserà un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati (eguali termini varranno per le eventuali successive pubblicazioni con decorrenza dalla ultima pubblicazione effettuata);

- il termine del giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

- termine di giorni 180 dalla data dell'aggiudicazione per la restituzione del fascicolo unitamente al deposito del progetto di distribuzione;

- termine di giorni 15 per la restituzione del fascicolo in ipotesi di infruttuoso esperimento del tentativo di vendita, con l'illustrazione:

a) le presumibili ragioni della mancata collocazione del bene sul mercato, anche in relazione allo stato di fatto in cui versa l'immobile, nonché all'interesse manifestato da potenziali offerenti (sul punto il delegato/custode specifichi se vi sono state richieste di visionare l'immobile; il numero e la frequenza dei contatti successivamente non andati a buon fine); b) prognosi documentata sulla scorta del rapporto medio euro/mq riscontrabile per immobili delle medesime caratteristiche di quello in oggetto nell'area del mercato di riferimento nonché, ove possibile, sulla scorta del valore di aggiudicazione statisticamente raggiunto da altri immobili pure collocati nella medesima area, sull'esito favorevole di eventuali ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato o se, in virtù dei medesimi criteri individuati, all'ulteriore ribasso conseguirebbe una eccessiva svalutazione dell'immobile in oggetto. dei motivi per cui si ritiene le vendite siano andate deserte e la precisazione se siano o meno avvenuti contatti per la visione dell'immobile.

Dispone che, ove i termini predetti non vengano rispettati ed in ogni caso decorsi 18 mesi dalla data del presente provvedimento, il fascicolo venga comunque restituito a questo Giudice per le determinazioni di competenza, con esplicazione delle ragioni per cui la delega non ha raggiunto il suo fine.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate.

Attività preliminari

il delegato provvederà preliminarmente:

a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione nonché l'avvenuta effettuazione degli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c.; nel caso in cui risultino difformità ovvero altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;

- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;
- a redigere l'avviso di vendita contenente le seguenti indicazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, i dati catastali, tre almeno dei suoi confini;
 - c) prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la misura non superiore al quarto di ribasso offribile rispetto al prezzo base (**c.d. prezzo minimo**), l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
 - d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore;
 - e) precisazione del numero di lotti;
 - f) il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.; le modalità dell'offerta; il luogo di presentazione delle offerte stabilito dal giudice, le modalità di prestazione della cauzione e l'ammontare della stessa; il luogo, la data e l'ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; la disciplina generale della gara successiva alle offerte. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
 - g) la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte che verrà così stabilito: sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 100,00 per gli immobili valutati fino a € 5.000,00, 1.000,00 per gli immobili valutati da € 5.000,00 a € 50.000,00; € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.
 - h) l'ammontare della cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;
 - i) il termine, non superiore a quanto nel prosieguo precisato dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito;
 - l) l'avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
 - m) la precisazione che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (articolo 576 c.p.c.);
 - n) la specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione ovvero a cura del cancelliere o

del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (articolo 591 *bis* terzo comma).

Nell'avviso dovrà essere ancora:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, primo comma del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, quinto comma, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- precisato 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: che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato 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; che, 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;
- precisato 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 I, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile **viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate** a cura e spese della procedura;
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega

ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteavvisi.it;

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

Disciplina della vendita senza incanto
(modalità di presentazione delle offerte e altre disposizioni)

1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista entro le ore 12 del giorno precedente 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; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, 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;

2) l'offerta dovrà contenere:

a. 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;

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);**

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 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 cpc in caso di gara tra gli offerenti;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

3) 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un

importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a pena di inefficacia (l'offerente può versare anche cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) 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;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso lo studio del delegato di assegni circolari non trasferibili, intestati al delegato stesso;

8) ove 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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura – risultanti dall'apposita nota riepilogativa redatta dall'istituto nel termine per il versamento del residuo prezzo –, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

9) 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;

10) l'esame delle offerte verrà effettuato nello studio del professionista e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta (cd. Prezzo minimo) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ma qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. (in quanto più conveniente);

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

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso, il bene staggito

verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara (non rilanciando), bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

(a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata fatta istanza di assegnazione, in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(b) in caso di offerte al medesimo 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 maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

11) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

12) 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;

14) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

Disciplina della pubblicità delle vendite

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante :

TRAMITE la EDISERVICE s.r.l. il delegato provvederà alle pubblicità dei successivi punti 1, 2, 3. A tal fine il delegato invierà almeno 10 gg. lavorativi liberi prima del termine stabilito per la pubblicazione, a tale società: -) ordinanza di delega, -) avviso di vendita, -) ctu, con foto e planimetrie, per posta o fax o formato elettronico ai seguenti recapiti, via San Donà, 28/b- 30174 Mestre (Venezia)- tel.041-5369911; FAX 041-5351923; E.MAIL info@ediservice.it. È fatta salva la facoltà per il delegato di effettuare gli adempimenti pubblicitari per il tramite di aziende che forniscano i medesimi servizi pubblicitari ad un costo più conveniente:

1) pubblicazione in un termine non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto una sola volta su "il Quotidiano del Sud" (nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie nella giornata della domenica) e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie, di un estratto dell'annuncio, che verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- j. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- l. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- m. orario di apertura delle buste;
- n. data, luogo ed ora fissata per la eventuale vendita con incanto;
- o. ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nella vendita con incanto;
- p. termine per la presentazione delle offerte nella vendita con incanto;
- q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Studio del professionista delegato – Sito internet)
- r. indicazione del numero verde di call center 800630663 ove è possibile richiedere informazioni sui beni immobili posti in vendita nonché sollecitare l'inoltro a mezzo mail o fax della perizia.

2) pubblicazione dell'avviso con le suddette indicazioni, copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima e di almeno cinque delle fotografie alla stessa allegate (due raffiguranti l'esterno del bene e tre raffiguranti l'interno) almeno tre mesi prima e fino al giorno della vendita sul sito internet www.asteavvisi.it e www.asteavvisi.it;

3) diffusione – almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto – tramite il servizio di Postal Target prestato da Ediservice S.r.l. di un avviso di vendita recante le informazioni di cui al precedente punto 2), nonché le foto dell'immobile; Il delegato dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del portone di ingresso allo stabile condominiale o all'ingresso del terreno (o nella sua parte più visibile dai terzi) un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà oltre agli altri adempimenti 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 comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario;
- a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e l'attestazione di prestazione energetica;
- alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti

per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

– 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 sottoscritto 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 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra 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 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 e 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 – dal creditore procedente e dai creditori intervenuti – dei conteggi aggiornati dei crediti e di nota delle 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.

Si precisa ancora che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, –

Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* 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.

Paola, 18.12.2015

Il Giudice Onorario
Brunella Converso



TRIBUNALE DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice Onorario, avv. Brunella Converso,

rilevato quanto alla CUSTODIA

che il debitore è custode *ex lege* del bene pignorato e non è stato ancora sostituito;

che con il presente provvedimento la vendita è stata delegata al professionista *ex art. 591 bis* c.p.c.;

che non sono emersi elementi che facciano ritenere non utile la sostituzione, consentendo piuttosto la nomina di un custode diverso dal debitore una migliore gestione ed amministrazione del compendio pignorato ed un più agevole accesso da parte di eventuali interessati all'acquisto;

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode il professionista delegato;

dispone che il custode provveda a:

- 1) notificare il presente provvedimento al domicilio del debitore esecutato;
- 2) effettuare nel più breve tempo possibile il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma. c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione);
- 3) a dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: 1) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; 2) che se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 4) provvedere alla amministrazione dei beni;

- 5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c o libretto di deposito vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- 6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
- 7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul libretto di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 3 mensilità;
- 8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
- 9) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, 3° comma c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate: il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;
- 11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando al giudice eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- 12) successivamente all'aggiudicazione e salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esenti, provvedere ad intimare il rilascio dell'immobile all'occupante occupante senza titolo;
- 13) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di

posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano fatto richiesta;

14) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile.

FISSA

altresì termine di giorni 30 al creditore procedente o ad altro creditore munito di titolo esecutivo per la notifica della presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi, all'esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

DISPONE

CHE l'ausiliario presenti l'istanza di liquidazione facendo uso dell'apposito modello **modello excell pubblicato sul sito del tribunale di cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti**

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato ed alle parti.

Paola, 18.12.2015

Il Giudice Onorario
Brunella Converso

TRIBUNALE di PAOLA
Ufficio Espropriazioni immobiliari

Procedura esecutiva n. 54/2015 RGEI
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Brunella Converso

arch. Maurizio Aversa
Atelier24 Architettura+design

via molino 24, 87024 fuscaldo m.na (CS)
+39 0982 585583 cell. 3403442261

Spec

INDICE

- INCARICO
- QUESITI
- OPERAZIONI PERITALI
- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

- INCARICO

In data 06 maggio 2015 l'ill.mo Giudice Onorario avv. Brunella Converso nominava il sottoscritto arch. Maurizio Aversa, C.F. VRSMRZ71S23F158W nato a Messina (ME) il 23/11/1971, residente a Fuscaldo (CS), in via Porticello 16 CAP 87024, con studio in via Molino 24 87024 Fuscaldo (CS) – Iscritto all'albo degli Architetti PPC della Provincia di Cosenza al n. 1624, iscritto all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Paola al n. 117, quale consulente Tecnico d' Ufficio nell'ambito della procedura n. 54/2014 RGEI, relativa alla vendita forzata dei seguenti beni pignorati così come riportati dalla Certificazione Notarile a firma dott. Luigi De Santis notaio in Cosenza depositata presso la cancelleria del Tribunale di Paola in data 16.10.2014 :

Fabbricato sito nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) località Piano delle Donne sviluppatosi tra piano seminterrato, terra e primo composto di 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali censito in Catasto al Foglio 1 Particella 874 sub 1, graffata con la particella 873 sub 14 e particella 873 sub 3 (corti esclusive)

La procedura in oggetto n. 54/2014 RGEI è relativa ad una azione promossa dalla Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A. con sede in Crotone ora assorbita dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna via San Carlo 8/20 41121 Modena (MO) contro XXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il bene immobile per i quali è stata disposta istanza di vendita è stato oggetto di atto di pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Paola e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza in data 27/06/2014 al n.15518 R.G. e n.12403 R.P.Tr.

- QUESITI

Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "*Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi*" il Giudice dell'Esecuzione, ha posto i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato

notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente. Comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, descriva le caratteristiche strutturali del bene, descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno nonché ai principali collegamenti al centro città;

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano ecc., dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato,

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

Eliminate the following from the list of items to be reviewed:

della normativa, anche regolamentare, concernente, la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione di documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

3) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);

6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e delle dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

7) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'esame degli atti, agli accertamenti catastali e ai sopralluoghi effettuati ed alle necessarie indagini di mercato, io sottoscritto arch. Maurizio Aversa, C.F. VRSMRZ71S23F158W nato a Messina (ME) il 23/11/1971, residente a Fuscaldo (CS), in via Porticello 16 CAP 87024, con studio in via Molino 24 87024 Fuscaldo (CS) – Iscritto all'albo degli Architetti PPC della Provincia di Cosenza al n. 1624, iscritto all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Paola al n. 117, consulente Tecnico d' Ufficio nell'ambito della procedura n. 54/2014 RGEI, relativa alla vendita forzata del bene pignorato rassegnò alla S.V. III/ma la presente relazione di Consulenza Tecnica di Stima per la determinazione del prezzo base di vendita a sensi dell'art. 569 c.p.c. rispondendo come di seguito ai quesiti posti.

1) La certificazione notarile resa i sensi dell'art. 567 (comma 2) nel testo modificato della L. 3 agosto 1998 n 302 sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, depositata alla cancelleria immobiliare il 11/09/2014 a firma dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza riporta la descrizione dell'immobile pignorato riportante la seguente descrizione e gli estremi catastali:

Fabbricato ricadente nel comune di Belvedere Marittimo (CS) via Piano la Donna snc, piano S1 – T - 1, edificio A, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al Foglio 1, particelle graffate: 874 sub 1, zona censuaria 2, Categoria A//, classe 1, are 5,4 R.C.E. 397,67; part. 873 sub 3 corte mq 116,70; part. 873 sub 14 corte mq 35,00.

La relazione conferma che alla data 27/06/2014 l'immobile suddetto figura di proprietà di: XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX coniugata in regime di separazione dei beni per la quota di 1/10 (un decimo) di usufrutto.

XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXXX, di stato civile libero per la quota di 9/10 (nove decimi) di usufrutto e per l'intera nuda proprietà.

La relazione evidenzia esattamente modalità e tempi attraverso i quali lo stesso è pervenuto alla piena proprietà.

La relazione attesta inoltre il pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Paola in data 27/06/2014 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Servizio di pubblicità immobiliare di Cosenza in data 27 giugno 2014 ai numeri R.G.155518 e R.P.12403 a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. con sede a Crotone (KR) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il sottoscritto arch. Maurizio Aversa nella sua qualità di tecnico incaricato quale CTU ha pertanto acquisito la seguente documentazione ritenuta indispensabile per la corretta identificazione del bene e che riportata in allegato costituisce parte integrante della relazione di valutazione di stima dei beni:

- Visura catastale aggiornata al 25/06/2015
- Estratto di mappa censuarie e planimetria
- Documentazione inerente Conformità urbanistica e agibilità
- Documentazione Fotografica

2) In data 20/07/2015 si è proceduto con il sopralluogo nel quale è stata effettuata una verifica delle condizioni riportate nelle documentazioni e una più opportuna conoscenza del bene immobile. In tale data si procedeva alle operazioni di rilievo e misurazione dell'unità immobiliare nonché al rilievo fotografico dello stato di fatto e del contesto, utile a fornire una descrizione dettagliata come di seguito si riporta.

Villino bifamiliare sito nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) contrada Piano delle Donne, via della Donna n. 58 facente parte di un complesso residenziale costituito da sei corpi di fabbrica identificati con le lettere A, B, C, D, E, F, in particolare l'immobile di cui trattasi è parte del corpo "A" e si sviluppa su tre piani (interrato, piano terra e piano primo) confinante per un lato con proprietà terza distinta con la particella n. 874 sub 2 e per i restanti tre lati liberi con area di corte distinte con particella 873 sub 30, particella 873 sub 2 e 873 sub 15.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Nella valutazione del valore dell'immobile si è utilizzato il metodo di "comparazione dei prezzi di mercato", frutto di ricerche sul mercato immobiliare per beni simili, per caratteristiche e localizzazione, tali indagini sono state svolte tramite ricerche presso agenzie immobiliari e annunci di vendite nei siti internet, queste informazioni sono state suffragate dai dati forniti da Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'Entrate, riportate in allegato.

Essendo i beni sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata dalla misura della consistenza dei beni (superficie).

Pertanto, il bene viene stimato in base al valore medio del rapporto tra il valore e la variabile prescelta, a questo valore è possibile applicare dei coefficienti correttivi in funzione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le *caratteristiche intrinseche* riguardano nello specifico: la qualità del fabbricato, il suo grado di conservazione, la vetustà, la dotazione degli impianti, il grado di funzionalità rispetto alla distribuzione degli spazi interni, la luminosità degli ambienti e l'esposizione, ed infine alla classe energetica.

- *Bene campione* 1) Porzione di villa Bifamiliare su due livelli Belvedere Marittimo, Località Piano la Donna (Sabbia D'Oro) Parco Nettuno, con 150 MQ di giardino attrezzato e Posto Auto.

Piano Terra: Soggiorno con Angolo Cottura e Bagno, piano Primo: Tre Camere da Letto, Bagno e Due Balconi.

Superficie calpestabile 100 mq Prezzo di vendita € 215.000. Classe energetica C.

- *Bene campione 2)* Appartamento indipendente a Belvedere Marittimo Piano la donna, in parco, composto da :ampio soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, terrazzo, giardino privato di 150 mq circa. Classe energetica G

Superficie commerciale 100 mq. Prezzo di vendita € 145.000. Classe energetica G.

- *Bene campione 3)* Villa bifamiliare con ampia corte esterna luminosa. Veranda adibita a cucina rustica, lavanderia. Doccia esterna, autoclave e in complesso. Quattro locali con tre bagni e giardino privato di mq 300. Riscaldamento autonomo.

Superficie commerciale mq 100. Prezzo di vendita € 165.000 Classe energetica non disponibile.

- *Bene Campione 4)* Villetta a schiera in Residenziale situata in parco privato di nuova costruzione, a 5 minuti dalla rinomata spiaggia d'oro. Locali climatizzati e arredati con giardino privato di 100 mq. Locali 5 n. 2 bagni, posto auto privato con cancello, riscaldamento autonomo. Superficie commerciale 100 mq. Prezzo di vendita € 195.000. Classe energetica non disponibile.

Tabella dei beni immobili campione

	Superficie (mq) commerciale	Prezzo di vendita	€/mq	Arredato	Class. energetica
Bene campione 1	115	215.000	1.869	Si	G
Bene campione 2	115	155.000	1.347	No	G
Bene campione 3	130	165.000	1.269	Si	G
Bene campione 4	115	195.000	1.695	Si	G
TOTALE	475	730.000	1.536		

Applicando la seguente formula

$$V_y = M (V_i/P_i) \times P_y \times C_{1y} \times C_{2y}$$

V_y = valore del bene da stimare y

M = valore medio (media aritmetica, media ponderata, moda, ecc.)

V_i = valore del bene i -esimo

P_i = parametro relativo al bene i -esimo

P_y = parametro relativo al bene da stimare y

C_{1y} = coefficiente correttivo caratteristiche *estrinseche* bene da stimare y

C_{2y} = coefficiente correttivo caratteristiche *intrinseche* bene da stimare y

Determinazione del valore di mercato del bene immobile:

La determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione è stata effettuata applicando il metodo di "comparazione dei prezzi di mercato", frutto di ricerche sul

Nella determinazione della superficie commerciale, si è valutata al 50% la superficie dello spazio interno destinato a tavernetta, al 35% la superficie del portico coperto, al 25% la superficie del terrazzo scoperto e al 10% la superficie della corte esterna/giardino, così come riassunto nella seguente tabella.

Destinazione	Altezza utile	Superficie	Superficie commerciale
Tavernetta	2.68	48.70 mq	$48.70 \times 0.50 = 24.35$ mq
Piano terra	2.75	32.70 mq	32.70 mq
Piano primo	2.75	31.00 mq	31.00 mq
Portico	coperto	15.00 mq	$15.00 \times 0.35 = 5.25$
Terrazzo	scoperto	12.50	$12.50 \times 0.25 = 3.12$
Giardino/corte	scoperto	155.00	$155.00 \times 0.10 = 15.50$
Totale superficie commerciale			112 mq circa

$$V_y = (730.000/475) \times 112 \times 1 \times 1 = 172.126 \text{ € (euro centosettantaduemila/126)}$$

Quanto era dovuto, con Allegati:

- Fuscaldo, li 16.12.2104

11

Documentazione fotografica









TRIBUNALE DI PAOLA

U.N.E.P.

Notificato l'atto che precede

a A. M. M. M. M. Comune
di Belvedere R. u.

~~Mediante la via postale.~~

Mediante consegna di copia a mano.

ARTURO ORR di Belvedere R. u.

