

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n° 39/2014 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Gisella Bello, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 590 e 591, terzo comma, c.p.c., con ordinanza del 08.03.2017 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Beatrice, nella procedura esecutiva immobiliare n° 39/2014 R.G.E., promossa dalla BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A contro OMISS

## AVVISA

che il giorno **11 LUGLIO 2017 alle ore 16,00 e ss.** procederà alla **vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti nella relazione di stima, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino alle ore 19:00 del giorno 10/07/2017, presso il suo studio in Lauria (PZ), alla Via Milordo n. 22, ove effettuerà tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. Al presente avviso si applica l'art. 173 quater disp. Att. c.p.c..

## DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

*(come da relazione tecnica depositata agli atti)*

### **LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di tre unità immobiliari e sovrastante sottotetto facenti parte dello stesso fabbricato, su area (compreso il sedime del fabbricato) di mq 468. Il piano sottostrada è adibito a deposito, il piano terra è adibito a laboratorio per arti e mestieri ed il sovrastante primo piano è adibito a civile abitazione; il sottotetto è ispezionabile ma non abitabile, site in Sassano, e distinte al Foglio 13 particella 662 sub 2, sub 3, e sub 4.*

Complessivamente l'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato in opera con sovrastante copertura a padiglione ordita con travi e listelli di legno e sovrastante manto di tegole del tipo "Marsigliese".

Tutti i piani, sottotetto compreso, sono collegati da una scala in c.a..

Il piano seminterrato o sottostrada (662/2) e il piano rialzato o terra (662/3) nonché il sottotetto, internamente sono completamente a rustico ovvero è realizzata la tompagnatura perimetrale ma internamente non è presente alcun tipo di rifinitura; gli infissi perimetrali sono in ferro. Il primo piano (662/4) è destinato ad abitazione.

Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco e solo la facciata del primo piano su Via Ponte Chianche ha rivestimento di mattonelle per esterno.

Complessivamente il fabbricato presenta un sufficiente grado di manutenzione.

L'area esterna, libera dall'ingombro del fabbricato non è recintata, è solo grossolanamente sistemata, nella parte antistante al fabbricato è presente la rampa di accesso dall'antistante via Ponte Chianche. Per la porzione immobiliare 662 sub 3 (laboratorio a piano terra) è presente il certificato d'idoneità statica e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico nonché il certificato di agibilità.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato geom. Filomena Gentile del 31.10.2016 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o informazione.



## **NOTIZIE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIE**

L'intero fabbricato è ubicato in posizione pianeggiante in zona poco distante dal centro abitato di Sassano, facilmente raggiungibile dalle altre frazioni e dai vicini centri; dista circa 15 chilometri dagli svincoli autostradali, della SA-RC, di Sala Consilina e Padula. La zona è dotata di servizi pubblici. La classificazione urbanistica della zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati è "zona agricola E2 (zona agricola seminativo-irriguo-orti)".

L'intero fabbricato (per civile abitazione e laboratorio artigianale) fu autorizzato con: - Permesso di costruire in sanatoria Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 – Legge 724/1994, prot. 3978, prat. N. 150, notificata/accettata alla parte in data 27/02/2008.

## **PROVENIENZA E APPARTENENZA DEL BENE**

La consistenza originaria, ovvero il terreno su cui è ubicato l'intero immobile di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (individuato al NCT foglio 13 particella 662 ex 2/b di mq 468), pervenne al debitore esecutato con atto di donazione, quindi bene personale, a rogito del notaio Pietro Romanelli di Sassano in data 30/01/1972, registrato a Sala Consilina il 18/02/1972 al n. 269 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/02/1972 ai numeri 5291(generale)/4606(particolare).

## **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono attualmente occupati dal debitore e dai componenti il suo nucleo familiare.

## **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Valore a base d'asta è di € **231.056,60** (Euro Duecentotrentunomilacinquantasei/60).

L'offerta minima di acquisto (potrà essere pari e/o superiore al 75% del prezzo base, ossia corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € 173.292,45 (Euro Centosettantatremiladuecentonovantadue/45).

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 .

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato



contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, devono essere presentate **in busta chiusa** dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 ed in ogni caso non oltre il giorno 10 luglio 2017 alle ore 19:00, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato sito in Lauria (PZ), alla Via Milordo, n. 22.

All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato annoterà sull'esterno della busta: il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta deve contenere:

- a) nome, cognome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente:
  - è coniugato e in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge;
  - è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);
- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) il termine per il **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione del Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri);
- b) assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

#### **MODALITA' E MISURA DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà inserire nella busta chiusa contenente l'offerta di acquisto un assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Procedura esecutiva N...", seguito dal numero della procedura (r.g.e.), a titolo di cauzione e in conto prezzo dell'aggiudicazione, per un importo non inferiore **al 10% del prezzo offerto**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituita in caso di mancata aggiudicazione.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.:

- a) se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.;
- b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- c) se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissato e nel luogo stabilito per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c..



Nel caso di presentazione di un'**unica offerta**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà secondo le seguenti modalità:

- a) qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di **pluralità di offerte**, validamente formulate e di importo almeno pari offerta minima come sopra determinata, il professionista delegato, alla data fissata per la vendita procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. **La gara tra gli offerenti** si svolgerà mediante rilanci verbali con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c per l'incanto assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere formulato entro 3 minuti dalla precedente offerta o rilancio; **il rilancio minimo** viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura del 3% del prezzo base, arrotondato per eccesso, pari ad € 6.931,70 (Euro Seimilanovecentotrentuno/70). Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) e sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione del bene staggito al creditore istante.

In ogni caso, se il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione del bene staggito al creditore istante.

In caso di assenza di offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e in mancanza di domande di assegnazione, previa verifica presso i creditori del loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura, si procederà, previa pubblicità, ad ulteriori tentativi di vendita senza incanto, con prezzo base ribassato di 1/4. Se poi, ai sensi del terzo comma dell'art. 591 c.p.c., anche il secondo tentativo di vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine di centoventi (120) giorni entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'articolo 590 c.p.c. In caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

## MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non oltre il termine di **centoventi (120) giorni** – senza alcuna sospensione feriale – dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione presso l'Istituto di credito che sarà individuato dal professionista delegato. Il mancato versamento del saldo-prezzo, nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c. e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.



Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato) sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito), la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 D. Lgs. 1 settembre 1993, n° 385), nel termine di **centoventi (120) giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c), nonché corrispondere l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato. Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'Istituto di credito dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma cpc, dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Del presente avviso, sarà fatta a cura del professionista delegato, per un sola volta, ai sensi dell'art 490 c.p.c., ed a spese del creditore procedente:

- l'affissione nell'albo del Tribunale di Lagonegro per tre giorni consecutivi, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- l'inserzione, per estratto, sul quotidiano "la CITTA" di Salerno da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto
- la pubblicazione, per interno e per sola una volta, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.lagonegro.giustizia.it](http://www.tribunale.lagonegro.giustizia.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto e degli allegati fotografici e planimetrici.

Il presente avviso sarà dal professionista delegato notificato alle parti della procedura e depositato in cancelleria.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando il fascicolo d'ufficio presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gisella Bello, nonché custode giudiziario, in Lauria (PZ), Tel/fax 0973/422601; Cell. 3471256520, anche per l'eventuale accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile.

Lauria, 13.04.2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Gisella Bello

