

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Iginò Cappelli**, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Mezzacapo n. 29 – 84036 – nominato , ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione (dott.ssa A. Zingales) del 14/7/2015, nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/2011 R.G.E. promossa dalla SpA Castello Finance di Sassano nei confronti di *omissis*,

AVVISA

che il giorno **16 GENNAIO 2018**, alle ore **16,00**, presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/2011 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina) e così identificato:

LOTTO UNICO.

Indirizzo:

C.da San Marco, via Processione, Teggiano – 84039.

Diritto reale in vendita e descrizione dell'immobile:

diritto di piena proprietà su fabbricato adibito al piano terra a pizzeria e al primo piano a civile abitazione, oltre all'area scoperta annessa.

In particolare, il fabbricato si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna in cemento armato.

Al piano terra, individuato catastalmente al sub. 2, si accede attraverso due ingressi principali, che portano rispettivamente al piano primo e alla sala ristorazione. Oltre alla sala ristorazione sono presenti un bar, i servizi igienici e la cucina. Nella parte posteriore sono presenti altri due vani



destinati uno a disimpegno e l'altro utilizzato per la preparazione e cottura delle pizze; inoltre è presente una tettoia con struttura in ferro e manto di copertura in plastica.

Al primo piano, individuato catastalmente al sub. 3, è presente la residenza composta da un soggiorno ed una sala da pranzo con ampio balcone, una cucina, tre camere da letto, di cui due provviste di balconi, ed un bagno; i vari ambienti sono messi in comunicazione da un disimpegno.

Esternamente vi è un'area cementata destinata a parcheggio nonché un marciapiede che fronteggia il fabbricato; nella parte posteriore è presente un terreno agricolo. Entrambe le aree scoperte sono individuate catastalmente al sub. 1.

Superficie immobile:

l'intera area oggetto di pignoramento occupa 980 mq; di cui il terreno occupa un'area di 575 mq, l'area cementata ed il marciapiede occupano un'area di 170 mq, il ristorante occupa un'area di 166,24 mq, l'abitazione occupa un'area di 166,24, la scala in c.a. occupa un'area di 12,56 mq e i balconi occupano un'area di 8 mq.

Estremi catastali :

- N.C.U.E., Comune di Teggiano, foglio 35, part. 160, sub. 1, Piano Terra, bene comune non censibile; sub. 2 – Piano Terra, Cat. C1 – Classe 6, consistenza 119 mq; sub. 3 – Piano T-1, Cat. A” – Classe 5, consistenza 7 vani.

Confini:

il fabbricato confina:

- a Nord con Via Processione (strada comunale);
- a Sud con proprietà Innamorato Antonietta;
- a Est con proprietà Lo Buglio Antonio;
- a Ovest con proprietà Lo Buglio Nunzia.



Notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e succ. modif.:

il fabbricato principale identificato al foglio n. 35 part. n. 160 è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 981/80 del 1/4/1980. Con il seguente titolo abilitativo, si autorizzava la costruzione di un fabbricato rurale.

In data 13/9/1986 il debitore (diventone proprietario in virtù di atto di donazione) presentava domanda di condono - prot. N. 8696 - ai sensi della legge 47/1985 e contrassegnata al n. 449 del registro di condono edilizio.

La richiesta di condono riguardava il diverso posizionamento della scala interna, diversa distribuzione degli ambienti interni, posizione e numero degli infissi esterni, nonché cambio di destinazione d'uso sia al piano terra, da rurale a commerciale, che al primo piano, da rurale a civile abitazione.

Allo stato, la procedura di condono non è stata ancora conclusa in quanto, deve essere ancora versata la somma di € 2.437,61 per oneri concessori, circa € 250,00 per richiesta parere igienico sanitario, nonché la presentazione del certificato di idoneità statico redatto da professionista abilitato e da depositare presso il Genio Civile di Salerno, per un totale di € 4.687,61.

Fermo restando che il condono sarà rilasciato solo previa presentazione della documentazione e dei versamenti sopra menzionati, si evidenzia che allo stato sono presenti ulteriori opere realizzate in difformità sia ai grafici allegati alla concessione originaria, sia ai grafici allegati alla richiesta di condono. Tali difformità consistono nella realizzazione di ulteriori due corpi di fabbricati.

Il primo, indicato in perizia alla lettera "A", è stato realizzato antecedentemente al 31/3/1983, termine ultimo per poter presentare domanda di condono ex legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003, quindi l'eventuale acquirente potrà avvalersi delle disposizioni di cui al 5° comma dell'art. 46 DPR 380/01. Si fa presente che la certezza dell'epoca dell'abuso nasce dal fatto che in data 12/3/2002 è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio una planimetria catastale riportante tale abuso (vedi perizia).



La diversa distribuzione interna, senza cambio di destinazione d'uso, oggi rientra nei casi di manutenzione straordinaria, ossia attività libera previa comunicazione di inizio lavori ex art. 6 comma 2 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 5 L. 73/2010 di conversione del D.L. 40/2010; pertanto essa sarà facilmente sanabile dall'acquirente.

I costi necessari per sanare l'abuso sono quantificati in € 8.980,00 (come quantificati in perizia).

Relativamente al secondo fabbricato abusivo, invece, indicato in perizia con la lettera "B", nonché la tettoia, non essendo disponibile la data certa della effettiva realizzazione, l'abuso non potrà essere sanato, nemmeno ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001. Gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso sono quantificati in € 10.000,00 (come da perizia).

Agli atti del Comune di Teggiano non è presente il certificato di agibilità.

Stato di occupazione:

l'immobile è occupato dal debitore.

Destinazione urbanistica:

il comune di Teggiano non è dotato di strumento urbanistico generale vigente o adottato, ma è dotato solo della "perimetrazione del centro abitato e del centro edificato" ai sensi della L.R. 17/1982 e ss. variante approvata con delibera di C.C. n. 38 del 10/7/1997, per cui in riferimento all'immobile in esame, esso ricade solo in parte all'interno della detta perimetrazione.

Precisazioni:

dagli estratti storici si evidenzia che il mappale del fabbricato, difforme per consistenza, è riportato in Catasto terreni del Comune di Teggiano al foglio n. 35, part. 160, di are 15,40, coma da frazionamento n. 36.2/1981, mentre nell'atto di provenienza la superficie donata veniva indicata in are 9,80. Dalle misurazioni catastali si evidenzia che la superficie del lotto su cui insiste il fabbricato è pari ad are 9,80.



La sagoma catastale risulta conforme al fabbricato in corso di condono , manca la parte non condonabile, che dovrà essere demolita.

Gli immobili pignorati:

- non ricadono su suolo demaniale;
- non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- non fanno parte di condominio, per cui non vi sono da sostenere le relative spese.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima depositata in cancelleria il 13 gennaio 2014 e pubblicata sul sito web www.astegiudiziarie.it.

Il prezzo base è determinato in € 106.928,60 (centoseimilanovecentoventotto/46) , ma l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base.

Il **custode** del bene pignorato è il sottoscritto **avvocato Igino Cappelli**, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 340.3958748 dalle ore 16,30 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO.

- Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) dovranno essere presentate entro il **15 GENNAIO 2018**, presso lo studio del sottoscritto avvocato dalle ore **16,30** alle ore **19,00**. La deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il giorno **16 GENNAIO 2018** alle ore **16,00**, presso lo studio del sottoscritto avvocato.



b) L'offerta dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi) e recapito telefonico. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA e/o il codice fiscale, i dati completi del legale rappresentante, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del sottoscritto avvocato, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo indicato in questo avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.
- c) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il professionista delegato ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.
- d) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, **un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 68/1996 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro - e vincolato all'ordine del Giudice



dell'esecuzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, **una somma in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento**, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità per il versamento della cauzione.

- e) L'offerta dovrà essere depositata, in regola con il bollo, in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa autenticazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
- f) Saranno dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;
 - le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- g) Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
- h) In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara sull'offerta più alta. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 3.000,00.** Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.
- i) **Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita a favore



del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

- j) **Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in questo avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.** Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il sottoscritto professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- k) Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. – per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte o in caso di offerte inferiori al prezzo base nei limiti di almeno il 75% - il delegato è autorizzato dal G.E. ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.
- l) Se non verranno presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia delle offerte o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ovvero la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita del bene pignorato avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; le 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;



conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi (120) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. 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 di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D. Lgs. 385/1993), nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161, comma sesto, del citato D. Lgs. 385/1993) , versando



l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine, il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con l'avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al professionista delegato.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita poste a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e /o portare a termine detta attività.



Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46

D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 L. n. 47/1985.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, pari al 20% della somma offerta.

INFORMAZIONI E PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del sottoscritto professionista delegato (e custode) ed a spese del creditore procedente:

- Per affissione per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Lagonegro;
- Per estratto sul quotidiano "Il Mattino", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- Integralmente sul sito web www.astegiudiziarie.it almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, unitamente all'ordinanza di delega, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici.

In ogni caso, la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web dell'intestato tribunale www.tribunalelagonegro.it.

Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti.

Sala Consilina – Lagonegro, 6/10/2017

Il delegato alla vendita

Avv. Igino Cappelli

