

Avv. Antonello Lagreca

Via Giuseppe Garibaldi, n°49

84030 Montesano Sulla Marcellana – Staz. (Sa)

LGRNNL77D16G793S * P.IVA: 05021080659

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

* * *

Procedura Esecutiva Immobiliare n°5/2011 R.G.E.I.
ad istanza del creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato – **Avv. Antonello LAGRECA**, iscritto all'Albo degli Avvocati di Lagonegro - con delega del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591-Bis c.p.c.;

- Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata;
- Visto l'atto di pignoramento notificato in data 28 gennaio 2011 e trascritto il 04 aprile 2011 (*Reg.Gen n°13080 – Reg.Part. n°9990*);
- Consultata la Documentazione Ipotecaria e la Relazione di Stima dei beni pignorati dell'Arch. Micaela PUGLIESE;
- Stante la precedente vendita infruttuosa e ritenuto necessario fissare nuova vendita ad un prezzo ridotto;
- Osservati gli artt. 591-Bis e 576 e s.s. c.p.c.:

AVVISA

che il giorno **13 APRILE 2018**, alle ore 12:00, presso il proprio studio professionale sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) alla Via Giuseppe Garibaldi n°49 (Tel./Fax: 0975-863017 e Cell.: 328-6711157), si procederà - con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà di fabbricato per civile abitazione, gravato da diritto di usufrutto, sito nel Comune di Sala Consilina (Sa) alla Via Carrara Giuliana, distinto in Catasto Fabbricati al **Foglio n°42 – Particella n°446 – Categoria A/4 – Classe n°2 – Vani 5,5 - Rendita Catastale euro 238,60.**

La Casa di abitazione si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo, composta di complessivi 5,5 vani catastali, della superficie catastale di mq 142 circa. Il fabbricato sorge in un'area a carattere rurale con fabbricati prevalentemente a destinazione agricola e ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G.. L'abitazione è ubicata in zona periferica distante a circa 1 Km dalla frazione di "Trinità". Nello specifico si articola su due livelli di piano: un piano terra destinato a zona giorno ed un piano primo, indipendente, destinato a zona notte.

Si evidenzia che all'attualità l'abitazione è in una condizione di non abitabilità in quanto privo del bagno. Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto citofonico e telefonico, mentre è dotato di adduzione acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque è convogliato alla fossa settica privata con espurgo periodico e l'acqua calda sanitaria è garantita nel servizio igienico al piano primo. Gli ambienti si presentano in un cattivo stato di manutenzione per cui necessitano di



interventi di manutenzione comprensivi dell'adeguamento di tutti gli impianti alle vigenti normative e dell'adeguamento sismico.

Il primo terra è, quindi, composto da un ingresso di 2,00 mq, un ripostiglio di 4,00 mq, una cucina rustica di 13,98 mq, una camera da pranzo di 13,98 mq ed un'altra camera da pranzo di 13,11 mq per una superficie complessiva di 47,07 mq.

Il primo piano è, invece, composto da un ingresso di 14,30 mq, una camera da letto di 14,08 mq, un'altra camera da letto di 14,00 mq e un balcone di 4,85 mq per una superficie complessiva di 47,23 mq. La superficie commerciale complessiva dell'intero fabbricato è di 107,63 mq.

Dal punto di vista urbanistico risulta, quale titolo abilitativo, il rilascio di una Licenza Edilizia relativa all'ampliamento del fabbricato rurale, ma il Comune di Sala Consilina non ha rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Si rappresenta che nella determinazione del prezzo base di vendita è stato già decurtato il valore dell'usufrutto.

il PREZZO BASE d'asta è fissato in euro 39.200,00
(Trentanovemiladuecento/00)

con offerta minima di euro 29.400,00 pari al 75% del prezzo base

* * *

(Per maggiori dettagli verificare relazione tecnica dell'esperto)

** La vendita 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 che, con riferimento agli immobili in parola, comunque sono inesistenti ovvero alcun vincolo e/o peso grave sugli stessi; la vendita è a corpo e non a misura; eventuale esistenza di vizi e/o difformità della cosa venduta, oltre ad oneri di qualsiasi genere (Esempio: oneri urbanistici o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto già nella valutazione del bene.

L'immobile, ad oggi, è occupato da persone e cose ma la liberazione verrà effettuata a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario che vi provvederà personalmente.

Gli immobili in parola sono stati realizzati in conformità alla normativa urbanistico-edilizia e sono muniti di regolare certificato di agibilità e staticità, inoltre, a seguito di accertamento presso l'UTC si rappresenta che l'intero fabbricato è conforme alle norme urbanistico-edilizie. Per ogni maggiore ed ulteriore informazione è dovere ed onere degli interessati all'acquisto consultare la Relazione di Stima del tecnico designato **

CONDIZIONI DI VENDITA

Le *Offerte di Acquisto* per la vendita senza incanto dovranno – a pena di inefficacia - essere in regola con il bollo e con l'indicazione del numero del registro generale della procedura esecutiva (R.G.E.), i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili.

Con riferimento alle generalità dell'offerente da indicare (può partecipare chiunque tranne il debitore esecutato ed il coniuge in comunione dei beni), si specifica che:

- Se persona fisica: la dichiarazione dovrà contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza/domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi), oltre ad una copia del documento di riconoscimento ed i recapiti telefonici;
- Se società o persona giuridica: oltre a quanto sopra richiesto, indicare denominazione o ragione sociale, sede legale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese;



- Se persona minorenni: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di intervento di un rappresentante volontario: allegare originale o copia della procura (nella vendita senza incanto non può esserci mandatario munito di procura speciale);
- In caso di intervento di un avvocato che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita senza incanto così come in quella di partecipazione alla vendita con incanto;
- In caso di intervento di Cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea: dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti: indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile agli articoli 570 – 575 (Vendita senza incanto).

Alle offerte di acquisto o alle domande di partecipazione dovranno essere allegati:

- a) Un assegno circolare non trasferibile intestato al Delegato alla Vendita (Avv. Antonello Lagreca) di importo pari al 10% della somma offerta o, nel caso di vendita all'incanto, del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più Lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun Lotto; tale cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.
- b) Un assegno circolare non trasferibile intestato sempre al medesimo Delegato alla Vendita (Avv. Antonello Lagreca) di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese di trasferimento; in caso di mancata aggiudicazione le somme saranno restituite immediatamente.
- c) Copia di un valido documento di riconoscimento e della tessera sanitaria/codice fiscale (del legale rappresentante in caso trattasi di società o simili).
- d) Procura Speciale, ove necessario.
- e) Visura Camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

Le Offerte di Acquisto ex art. 571 c.p.c., per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come sopra specificato ed insieme ai richiesti documenti allegati, dovranno essere inserite in "Busta Chiusa", su cui dovrà essere indicato/scritto "Al Delegato alla Vendita – Avv. Antonello Lagreca" e il Numero di Registro Generale della Procedura Esecutiva.

Con la Offerta di Acquisto per la vendita senza incanto dovrà essere indicato il prezzo offerto che dovrà essere, a pena di inefficacia, non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta di euro 39.200,00 (quindi con una offerta minima di euro 29.400,00 pari al 75% del prezzo base).

Tale busta chiusa (con l'offerta di acquisto per le ipotesi di Vendita senza incanto) unitamente agli assegni dovranno essere depositate presso lo studio professionale del Delegato alla Vendita (Avv. Antonello Lagreca) sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) alla Via Giuseppe Garibaldi n°49, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la Vendita (escluso il sabato e festivi) e consegnati al Professionista Delegato o, in sua vece, ad un suo incaricato.

Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il cosiddetto "Protocollo A.B.I." dovranno farne espressa istanza nella medesima domanda di partecipazione all'incanto o nell'offerta di acquisto.

Qualora il procedimento su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n°385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato – entro sessanta giorni dall'aggiudicazione - direttamente alla banca creditrice detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, unitamente alla cauzione, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, (spese per formalità di registrazione, trascrizione, voltture catastali, cancellazioni della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, ed altre spese), pari al 20% del prezzo offerto per la vendita senza incanto, salvo conguaglio o restituzione della differenza.



Qualora vi sia una pluralità di offerta, in tal caso si deve procedere alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con un rilancio minimo, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, che non potrà essere inferiore ad euro 500,00.

Il saldo del prezzo <<*maggiorato degli oneri fiscali e delle spese di trasferimento, ivi compresi i compensi professionali spettanti al Delegato alla Vendita*>> dovrà essere versato da parte dell'Aggiudicatario, entro il termine di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), con assegno circolare non trasferibile intestato al Delegato alla Vendita e presso il suo studio professionale.

Per la vendita senza incanto, in caso di inadempimento del versamento del residuo prezzo da parte dell'Aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o nel termine più breve indicato nell'offerta), questi perderà tutte le somme versate e di conseguenza l'aggiudicazione sarà revocata.

Qualora sia presentata una sola offerta e questa sia pari o superiore al prezzo base stabilito, la stessa sarà senz'altro accolta; diversamente qualora la unica offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, la stessa sarà accolta salvo il dissenso dei creditori ovvero nel caso in cui vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre se non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Si rappresenta, infine, che l'aggiudicatario, previa comunicazione, può esonerare il Professionista Delegato e, quindi, provvedervi in proprio, a compiere le azioni di liberazione degli immobili occupati e le attività di cancellazione del pignoramento, oltre che a procedere alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia dell'Entrate ed ogni altra attività come la trascrizione e voltura catastale e la cancellazione dell'iscrizione delle ipoteche; si badi che, i relativi costi, in ogni caso, sono a carico dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente Avviso di Vendita è reso pubblico almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per presentazione delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1) Affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Lagonegro;
- 2) Affissione muraria di manifesti nel comune di Sala Consilina, Padula e Sassano;
- 3) Invio di n°200 missive con l'annuncio di vendita ai residenti nelle adiacenze degli immobile in vendita;
- 4) Pubblicazione sul Sito Web del Tribunale (www.tribunale.lagonegro.giustizia.it) ed il Sito Web distrettuale della Corte di Appello (www.giustizia.basilicata.it) ed il Sito Web (www.astegiudiziarie.it);
- 5) Pubblicazione su Quotidiano di informazione locale;
- 6) Pubblicazione su Rivista Specializzata (Esempio: Bric & Brac, La Pulce e simili).

INFORMAZIONI

Per ogni chiarimento sulla vendita degli immobili (con consiglio alla lettura anche della Ordinanza di Delega delle Operazioni di Vendita) contattare il DELEGATO ALLA VENDITA nonché CUSTODE GIUDIZIARIO – *Avv. Antonello LAGRECA* – con studio sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) alla Via Giuseppe Garibaldi n°49 (Tel./Fax: 0975-863017 e Cell.: 328-6711157 ed Email: antonellolagreca@libero.it, e Posta Elettronica Certificata - P.E.C.: avv.antonellolagreca@pec.it.)

