

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 38/2009 R.G.E. Ex Sala Consilina

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **dott. Gianpiero Vecchio**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 05.05.2015 e successivamente integrata, a seguito dell'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, in data 12.01.2016 nella procedura esecutiva immobiliare 38/2009 R.G.E. ex Sala Consilina.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 24 Aprile 2017 alle ore 18:00**, presso lo studio del dott. Antonio Gentile in Sapri (Sa) al Corso Umberto I, n. 21, primo piano, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNICO

COMUNE DI UBICAZIONE:

San Pietro al Tanagro (Sa), via San Marzano snc.

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un Fabbricato adibito ad **albergo**, sviluppantesi su quattro livelli, dotato di scala con ascensore per accedere ai piani superiori e scala di servizio con ascensore, composto da 24 camere con w.c., ampia hall con angolo bar, accettazione/portineria, sala riunioni, depositi e locali di servizio a ciascun piano, sala colazione e cucina al terzo piano, locali tecnologici, corte di are 26.51 e terreno retrostante di are 1.20.

DATI CATASTALI:

Il Fabbricato adibito ad albergo, con pertinenti corti su cui insiste locale tecnologico e terreno retrostante, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro al Tanagro (Sa) al foglio 13, p.lla 555, sub 17, piano T, 1, 2, 3, cat. D/2, R.C. 76.066.

Il fabbricato ricade su terreno riportato in Catasto Terreni al foglio 13, p.lla 555, ente urbano di are 31.64 comprendente la p.lla 774 soppressa dal 27/05/2005

Il Terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro (Sa) al foglio 13 mappale 775, are 1.20, seminativo, cl. 3.

L'estratto di mappa non risulta aggiornato in quanto compare solo il fabbricato privo dell'aggiunto vano scala e privo dei locali tecnologici che invece risultano nelle ultime planimetrie in atti.

STATO DI POSSESSO:

Libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:



Gli immobili ricadono in zona E2 dell'adottato P.R.G., destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa sia come attività produttiva che come salvaguardia delle caratteristiche ambientali. Sono interessati da "rischio frane" (R1 rischio moderato pericolosità irrilevante).

Le altezze dei locali al piano terra, privi di controsoffittatura, sono di m 4,00 nella hall e nel vano scala, e di m 2,90 nei restanti ambienti. Ai restanti piani l'altezza utile è di m 3,00. La controsoffittatura è variabile nei diversi ambienti ed è posizionata dai 15 ai 32 cm dal soffitto.

Al piano terra: dall'ingresso sul lato ovest si accede alla hall con accettazione, portineria e angolo bar. Dalla hall si passa attraverso una parete attrezzata al vano scala con ascensore. Sulla destra di chi entra nel vano scala, una scaletta conduce al disimpegno dal quale si accede alle 2 camere con bagno, alla sala riunioni e ai locali di servizio comunicanti con la portineria e con l'esterno. Il primo ed il secondo piano sono identici e sono composti ciascuno da 9 camere di cui 7 con balcone, tutte dotate di bagno. A queste si accede dai due disimpegni che si dipartono dall'ingresso. Vi si trovano, inoltre, locali di servizio al piano e ripostiglio. Al terzo piano sono ubicate 4 camere con rispettivi bagni e con balconi, la sala colazione con servizi igienici e la cucina. Dalla sala colazione si accede al terrazzo panoramico. Dalla scala di servizio si accede al sottotetto utilizzato in parte come deposito. I collegamenti verticali sono assicurati dalla scala principale con vano ascensore interno realizzato su platea con setti portanti in c.a. ai quali sono ancorati i gradini a sbalzo. Tale struttura realizzata in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato, costituisce struttura a sé stante. La scala di servizio ed il vano ascensore sono in c.a. La copertura, del tipo con travi in legno, listelli e manto di copertura con tegole, è a più falde di tetto spioventi. I due locali tecnologici destinati rispettivamente a centrale antincendio e centrale termica hanno struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, ogni piano è dotato di un quadro di zona con linee separate per luce e prese. È presente, altresì, l'impianto antincendio con rilevazione fumi. La hall al piano terra è pavimentata con ceramica in gres porcellanato e fasce decorate, i pilastri sono rivestiti in legno con specchi incassati sui quattro lati. Il soffitto presenta una controsoffittatura di altezza variabile. Tutte le camere sono pavimentate in parquet e i rispettivi bagni sono pavimentati e rivestiti in gres. I disimpegni di accesso alle camere al primo e secondo piano sono pavimentati con moquette e al terzo piano con parquet. La sala colazione è pavimentata in gres porcellanato, la cucina e tutti gli ambienti di servizio in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili, ad eccezione degli infissi della hall al piano terra e dei locali destinati ad uffici che sono in alluminio pre-verniciato. Le porte delle camere e dei servizi sono in legno mentre le porte di accesso ai piani sono del tipo antincendio dotate di maniglioni antipanico. Al terzo piano è presente un bagno riservato disabili.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con centrale termica a metano esterna al fabbricato e termoconvettori nei singoli ambienti.

E' stato esibito solo il Certificato di Conformità dell'impianto elettrico e di Messa a Terra, pertanto, non è stato possibile stabilire con certezza che tutti gli impianti siano rispondenti alle vigenti normative di sicurezza. Presso l'U.T.C. del Comune di San Pietro al Tanagro la richiesta di Agibilità con allegate certificazioni di conformità degli impianti (presentata in data 08/03/2005 con prot. 1121) non è stata rinvenuta né risulta essere stato rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Nella perizia di stima nulla è detto in merito al certificato energetico dell'immobile.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il fabbricato è stato realizzato in più fasi. Lo stato dei luoghi rilevato risulta, ad eccezione di irrilevanti difformità, conforme ai titoli rilasciati, di seguito citati e allegati alla relazione.



Con Concessione Edilizia n. 14 del 15/7/1983, veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato destinato ad attività economica. Fece seguito la Concessione Edilizia n. 45 del 23/10/1984, per la costruzione di un fabbricato a scopo produttivo.

In data 18/07/1985 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità - agibilità per i lavori iniziati il 9/01/1984, ultimati il 10/07/1985 il cui collaudo delle opere in conglomerato cementizio era stato depositato presso il genio civile di Salerno in data 11/07/1985. Successivamente veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 34 del 26/09/2001 per la realizzazione di una nuova iniziativa nel settore turistico alberghiero alla via San Marzano da adibire ad albergo e ristorante, concernente interventi di ristrutturazione ed adeguamento funzionale del complesso immobiliare esistente, censito in catasto fabbricati al foglio 13 p.la 555 sub da 1 a 12 e di altro immobile non oggetto di stima. Fece seguito il rilascio di Concessione Edilizia n. 5 del 04/03/2003 per variante in c. o. alla Concessione Edilizia n. 34/01. Con Denuncia di Inizio Attività del 10/03/2003 prot.1511, si comunicava l'esecuzione della costruzione di un vano ascensore e di una scala di tipo protetta a servizio del fabbricato esistente destinato ad albergo sito nel Comune di San Pietro al Tanagro alla via San Marzano. Per i lavori realizzati con la suddetta D.I.A. non risultano depositati la Dichiarazione di fine lavori ed il Certificato di Collaudo finale come previsto dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i..

Infine, con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23/02/2004 prot. 823, si comunicava la costruzione di locali tecnologici (centrale termica e centrale antincendio) a servizio del fabbricato esistente destinato ad albergo sito nel comune di San Pietro al Tanagro alla via San Marzano. L'inizio dei lavori avvenuto il 11/05/2004, venne comunicato in data 17/05/2004 prot. 2275. Il Responsabile dell'U.T.C. ed il Responsabile del procedimento in data 24/05/2004 richiesero con comunicazione indirizzata al Tecnico progettista, al committente e alla ditta esecutrice delle opere la trasmissione all'ufficio scrivente della certificazione di cui all'Art. 3. comma VIII, L. 14/08/1996, n° 494, come modificato dall'art. 86, comma X, D. Lgs 10/09/2003 n° 276. Tale documentazione non risulta essere stata trasmessa. I locali tecnologici sono stati comunque realizzati ma non risultano depositati la Dichiarazione di fine lavori ed il Certificato di Collaudo finale come previsto dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.. Per l'immobile ristrutturato e trasformato con i suddetti titoli in struttura ricettiva risulta essere stato rilasciato Certificati di Agilità/Abitabilità in data 18/07/1985 solo per i lavori iniziati il 9/01/1984 e ultimati il 10/07/1985.

Al valore a base d'asta **sono sottratte** le spese di manutenzione per spese pratiche di ultimazione lavori D.I.A. del 10/03/2003 prot. 1511 e D.I.A. del 23/02/2004 prot. 823 e relative sanzioni, e spese per aggiornamento mappe e volture catastali.

Non sono presenti oneri condominiali.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 745.312,50 (diconsi euro settecentoquarantacinquemilatrecentododici/50) (al netto delle decurtazioni)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (la vendita ha ad oggetto soltanto l'immobile con esclusione di eventuali beni mobili ivi presenti) così come identificati, decritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Daniela Calvanese ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente a quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 o 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.

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 1°, c.p.c., 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. (con l'espressa avvertenza che 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 al citato art. 579, comma 3°, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da 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..

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta, in bollo**, dovrà essere depositata, **presso lo studio professionale del dott. Antonio Gentile in Sapri (Sa) al Corso Umberto I n. 21**, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in orario di ufficio** (9:00-13:00 e 16:00-19:00, escluso sabato e festivi), in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del professionista delegato ricevente o da un suo delegato, il nome di chi materialmente provvede al deposito previa identificazione con documento di identità, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta.

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1°, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, comma 3°, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);

▪ Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

▪ In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

▪ Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

▪ Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;



- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo del pagamento (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base** ma comunque **non inferiore** all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;
- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

- un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione; l'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito;

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 previste per il versamento della cauzione.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- **Le buste saranno aperte all'udienza fissata 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.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2° e 4° c.p.c.;**
- **L'offerta è inefficace**
 - 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
 - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
 - 3) se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 comma 2° c.p.c., ed il bene aggiudicato all'offerente.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.).
- Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta.



Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00.

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, si dispone la 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.

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 nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà a una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese (intestato alla procedura) e per residuo prezzo (intestato alla procedura), restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato **avvisa altresì** che 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, da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione (l'aggiudicatario 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 (art. 560, comma 4° c.p.c.).



Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Se l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da far pervenire al Professionista Delegato.

4) PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso sarà eseguita, a cura del professionista delegato, affissione all'Albo del Tribunale di Lagonegro pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta su un quotidiano d'informazione a diffusione locale, pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalelagonegro.it e www.giustizia.basilicata.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario degli immobili pignorati.

Vallo della Lucania, 17 Febbraio 2017

Il Professionista Delegato
dott. Gianpiero Vecchio

