

STUDIO LEGALE
Avv. NICOLA SOLE
Largo Libertà, 29 – 85038 Senise (PZ)
C.F. SLONCL81L11E409S - P. IVA 01749450761

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva N. 30/2006 R.G.E. ex TRIBUNALE DI SALA CONSILINA
Promossa da SO. FARMA. MORRA S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Avv. NICOLA SOLE, con studio in SENISE al Largo Libertà, 29, Tel/Fax 0973/584112, P.E.C. nicola.sole@certavvocatilag.it, professionista delegato dal G.E. del Tribunale di LAGONEGRO, Dott.ssa ALESSANDRA ZINGALES, al compimento delle operazioni di vendita, nonché alla custodia giudiziaria;
-vista l'ordinanza del G.E. del 12/1/2016, nonché l'avviso per i delegati alle vendite depositato dal G.E. in pari data;
-visto l'Art. 591bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20/04/2017**, alle ore **12.00**, presso lo studio sopra indicato, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.

1- La vendita avverrà in **lotto unico**, 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, 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 i 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e 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.



2- Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'Art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà pubblicato Albo dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo; inoltre, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e/o della data dell'incanto, sarà, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'Art. 173bis Disp. Att. c.p.c., depurata dei dati personali relativi al debitore ed ai congiunti, inserito nei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it, nonché pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto, sul quotidiano "Il Quotidiano del Sud – Edizione Campania" – edizione domenicale, sul quindicinale "Aste Giudiziarie – Edizione Nazionale" e, entro e non oltre 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, inviato attraverso il servizio "Postal Target" ad almeno 300 residenti della zona in cui sono ubicati gli immobili, (tali ulteriori adempimenti non costituiscono condizione di validità della vendita).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore **12.00** del giorno **19/04/2017**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, all'indirizzo sopra indicato.

L'offerta, redatta in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) i dati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico), il quale deve sottoscrivere l'offerta (non è possibile trascrivere l'immobile in favore di soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) ed eventualmente indicare se intende, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle agevolazioni prima casa;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto del bene immobile;
- f) la sottoscrizione dell'offerente (se si tratta di persona minorenni l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare).
- g) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.
- h) Qualora partecipante sia una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato camerale in corso di validità, attestante i dati relativi alla rappresentanza ed amministrazione della società ed i poteri del rappresentante, che dovrà infine indicare se intende, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle agevolazioni prima casa.



L'assegno e la fotocopia del documento di riconoscimento dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta.

All'esterno della busta chiusa saranno annotati, a cura del professionista delegato, il nome – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il numero della procedura, il nome del professionista delegato, nonché la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Le buste saranno aperte il giorno **20/04/2017** alle ore **12.00**, alla presenza degli offerenti: sarà onere delle parti comparire nello studio del professionista delegato alla suddetta data e ora, per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

Saranno dichiarate inefficaci: 1) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; 2) le offerte inferiori al prezzo base, come determinato a norma dell'Art. 568 c.p.c.; 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base.

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 rispetto 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.

Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della 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 ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti, che dovranno presenziare all'esame delle offerte della vendita senza incanto, saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, che sarà tenuta nello studio del professionista delegato, con rilanci verbali, secondo le modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'Art. 581 c.p.c. per la vendita con incanto; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- **€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;**
- **€ 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;**
- **€ 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;**
- **€ 1.500,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 100.000,00;**
- **€ 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00;**
- **€ 2.500,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00;**
- **€ 3.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00;**
- **€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01;**

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con il prezzo ribassato.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, nel caso in cui si ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova



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

In caso di presentazione di istanze di assegnazione a norma dell'Art. 588 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia 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, si 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.

In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'Art. 571 c.p.c. o di inefficacia dell'offerta, oppure nel caso in cui non siano presentate offerte di assegnazione ex Art. 588 c.p.c., ovvero qualora la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra **VENDITA SENZA INCANTO a prezzo ribassato di ¼ rispetto al prezzo base corrente** (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

In caso di aggiudicazione, a pena di decadenza, dovrà essere depositata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione, una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'offerente, a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale.

Entro il termine stabilito nell'offerta (e comunque non superiore a giorni 120 – senza alcuna sospensione feriale), dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, l'aggiudicatario o l'assegnatario dovranno versare il saldo del prezzo, su un libretto vincolato all'ordine del Giudice delle Esecuzioni presso l'Istituto di Credito SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI SpA, Agenzia di Lagonegro. La somma occorrente per le spese di vendita sarà depositata, entro lo stesso termine, su un distinto libretto di risparmio, tenuto presso il medesimo Istituto di credito, vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Visto l'Art. 569, co. 3 c.p.c., tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso, non ricorrono giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo.

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, ai sensi dell'Art. 41, D. Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente alla Banca Mutuante (o al Cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa nel termine di 60 giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di 30 giorni, ove il procedimento esecutivo, iniziato prima dell'1 gennaio 1994 sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario), l'eventuale residuo nel successivo termine indicato e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; nel caso in cui, oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari



tempestivi, il versamento diretto all'Istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'Art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Le spese di vendita (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 successivo alla vendita, sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiarerà di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (Art. 560, co. 4, c.p.c.).

Tutte le attività che, a norma dell'Art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove è possibile prendere visione della perizia del C.T.U., alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

La vendita ha per oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Ispani (SA):

Lotto Unico: fabbricato ad uso abitativo su due livelli, distante circa 6 km dal centro abitato del Comune di Ispani (SA) alla Via Serriere, ben collegato dalla viabilità ordinaria ai centri principali del comprensorio e delle località turistiche del Golfo di Policastro. Occupa una superficie per il piano terra di mq 55,76 più una tettoia di mq 7,20 e per il primo piano mq 59,94 più superficie non residenziale per mq 25,90 con pertinente area scoperta di circa 1.000 mq; individuato al NCEU del Comune di Ispani (SA), Fol. 7, P.lla 533, zona censuaria 1, Contrada Serriere, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita catastale Euro 614,58.

Prezzo base: € 107.261,85;

Offerta minima: 75% del prezzo base;

Deposito Cauzione: 10% del prezzo offerto;



Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti): € 2.000,00;

Stato: Occupato;

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Dalla perizia depositata in atti, alla quale si rimanda per ogni delucidazione in merito ai quesiti posti dal G.E., si rileva che il fabbricato non è in regola con la Concessione Edilizia N. 56/87 rilasciata dal Comune di Ispani (SA)

Tuttavia, è possibile proporre istanza di sanatoria per le difformità rilevate dal CTU, con previsione di spesa quantificata in Euro 12.610,66.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo d'Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro – sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- in via Napoli e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato e custode, in Senise (Pz), Largo Libertà n. 29, (tel. e fax 0973/584112 – 349/5953497 - e.mail: studiolegalesole@yahoo.it).

Senise (PZ), Lì 01/02/2017

Il professionista delegato
f.to Avv. Nicola Sole

