

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 34/2012 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 04.10.2016 nella procedura esecutiva immobiliare 34/2012 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:

Sala Consilina (Sa), via Pastinelle snc

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di un Fabbricato per civile abitazione, con terreni circostanti, composto da un piano terra destinato, per circa metà, a garage, attualmente utilizzato come tavernetta rustica con angolo cucina soggiorno/pranzo e servizio igienico, l'altra metà autorizzata come laboratorio per arti e mestieri; da un piano primo di altezza 3,00 m destinato ad abitazione con ampio soggiorno/studio, cucina, bagno e tre camere da letto, con balconi sul prospetto principale e posteriore. I due livelli sono collegati da scala interna; esternamente gode di un giardino antistante con percorso pedonale pavimentato e tratto carrabile che costeggia il fabbricato dal cancello automatizzato d'ingresso fino all'area di pertinenza posteriore. I terreni retrostanti hanno forma all'incirca rettangolare con una superficie complessiva di 1.800 mq; sui terreni insiste una tettoia pertinenziale coperta di circa 36 mq assentita urbanisticamente ma non regolarizzata catastalmente.

DATI CATASTALI:

Abitazione e Terreno censiti presso l'Agenzia del Territorio – al NCEU e Catasto Terreni di Salerno, Comune censuario Sala Consilina (Sa): **Foglio 35 Particella 989, sub 1, 3, 4, 5; NCT Foglio 35 p.lle 790, 990, 992;**

STATO DI POSSESSO:

Detenuto dall'esecutato in virtù di autorizzazione resa dal G.E. fino alla data della vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'abitazione è costituita da una struttura in elevazione in c.a., collegamenti verticali in c.a., solai in latero-cemento, murature perimetrali in laterizio con isolamento interno e muri divisorii interni pure



in laterizio; Il tetto, in struttura di legno, senza isolamento e ricoperto da manto di tegole, è a doppia falda per l'intera superficie del fabbricato.

Si mostra completo nelle sue rifiniture esterne caratterizzate da intonaco bianco per esterni su tutti i lati e basamento in pietra tagliata su tre lati tranne quello a confine con la part.lla 223.

I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in buono stato di manutenzione; i pavimenti sono di gres ceramico, i servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione e provvisti di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria, la cucina, sia del piano terra che del primo piano, è piastrellata nel rivestimento, i serramenti esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro e completi di avvolgibili termo-elettrici in alluminio e di zanzariere; le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso è blindato.

Il vano scala di collegamento è intonacato e tinteggiato e completo nel rivestimento di pedate ed alzate.

La soffitta si presenta allo stato rustico, priva di tinteggiatura, pavimentazione e rifiniture, l'altezza utile media dell'ambiente è di 1,30 m.

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato si possono così elencare:

- impianto idrico-sanitario con scarico in fognatura pubblica ed impianto per la produzione di acqua calda sanitaria (di cui è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto termico a radiatori alimentato con caldaia a gpl (di cui è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto elettrico (di cui è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto citofonico.
- impianto TV satellitare.
- L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile è stato realizzato nel 1974 e ricade in zona E - ZONA AGRICOLA.

Dal punto di vista urbanistico risultano presenti agli atti presso il Comune di Sala Consilina, i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 129 del 23/07/1974** rilasciata dal Sindaco del Comune di Sala Consilina e relativa alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sulle particelle di terreno n. 224 e 233 del foglio 35.
- **Concessione Edilizia n. 33 del 07/03/1994** rilasciata dal Sindaco del Comune di Sala Consilina e relativa al completamento del fabbricato civile già assentito con L.E. 129/1974
- **D.I.A. n. 217/2002 del 01/07/2002** rilasciata dal Sindaco del Comune di Sala Consilina e relativa al cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra dell'abitazione da garage in laboratorio per arti e mestieri.
- **Permesso di costruire n. 317 del 04/08/2003** rilasciato dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Sala Consilina e relativo alla costruzione di una tettoia pertinenziale al fabbricato per civile abitazione sito alla via Pastinelle.

La situazione riscontrata sui luoghi ha evidenziato uno stato di fatto in parte diverso da quanto previsto nel provvedimento autorizzativo di cui alla C.E. 33/1994, infatti, si rileva la seguente **difformità urbanistico-edilizie:**

- parte del balcone al piano primo è stato chiuso a veranda per una superficie di circa 12 mq.

Stando alla natura e tipologia degli abusi rilevati, non ricorre la condizione di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. in quanto, non è possibile richiedere il rilascio di un



permesso di costruire in sanatoria che preveda la regolarizzazione della veranda con relativo aumento di volumetria.

Pertanto, si prevede il ripristino del balcone così come autorizzato nella C.E. n. 33/1994 attraverso la demolizione degli infissi di chiusura apposti.

I costi previsti per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a circa € 500,00 tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Il certificato di abitabilità è presente agli atti del Comune di Sala Consilina.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, non esiste un condominio e non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Difformità catastali:

- inesistenza della planimetria catastale relativa alla tettoia pertinenziale.

- incoerenza della mappa catastale con lo stato attuale dei luoghi;

Le difformità vanno regolarizzate con la costituzione della nuova planimetria catastale ed aggiornamento del tipo mappale.

I costi della regolarizzazione ammontano a complessivi € 3.000,00 tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 192.850,00 (diconsi euro centonovantaduemilaottocentocinquanta/00) 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) così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Micaela Pugliese 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 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 € 2.500,00.

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% (ovvero 20% se terreno agricolo)** 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



Dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

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, 15 Febbraio 2017

Il Professionista Delegato
dott. Gianpiero Vecchio

