

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 508/2004 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Monica Verdoliva, con studio in Sapri (Sa) alla Via Cavour n. 85, vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Zingales Alessandra il 13/10/2015 nell'indicata procedura, con la quale ha disposto la vendita ai pubblici incanti del bene pignorato delegando al sottoscritto Professionista le relative operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., nonché a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi dell'articolo 589c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 20/06/2017 alle ore 12.00 presso il suo studio procederà all'esame delle offerte, alla eventuale gara tra gli offerenti e alle operazioni tutte inerenti la vendita senza incanto dell'Immobile di cui appresso.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà del Fondo in agro nel Comune di Ispani SA di mq.14062,00 zona CA2 del vigente PRG in catasto terreno al foglio n. 3B particelle n. 276, 280 e 281, foglio n. 3 particelle 277 e 279.

Prezzo base: euro 64.687,50 (sessantaquattromilaseicentottantasette/50)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad euro 48.515,62 (quarantottomilacinquecentoquindici/62).

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU che dovrà essere consultata dall'offerente visitando il sito internet www.astegiudiziarie.it o consultando il fascicolo d'ufficio, e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

PROVENIENZA e STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla perizia estimativa redatta dal CTU Geom. Carlo Scaldaferrì, depositata in cancelleria in data 22/08/2005, dal titolo di acquisto nonché dalla documentazione in atti nel fascicolo d'ufficio, risulta che gli immobili di cui al lotto unico sono pervenuti al debitore esecutato nel seguente modo:

- particelle 276, 280, 281 foglio 3B mediante rogito del 08/11/1980 del notaio dott. Raffaele Pugliese La Corte sede Sapri;
- particelle 277, 279 foglio 3 mediante rogito del 19/03/1992 rep. n. 20860 del notaio dott. Raffaele Pugliese La Corte sede Sapri;

Gli immobili di cui al lotto unico non risultano occupati.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini effettuate dal CTU presso gli uffici competenti è risultato che gli immobili di cui al lotto unico hanno destinazione d'uso "CA2 alberghiera collinare". La particella n. 279 ha destinazione in PRG – zona EA VERDE. In caso d'insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 della L n 47/1985 e s.m., tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata legge n. 47 del 28/02/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. n. 47 del 28/02/1985. Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in Cancelleria in



data 22/08/2005 e successive integrazioni, che sono pubblicate anche su sito Internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, **in regola con il bollo**, dovranno essere depositate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato Dr.ssa Monica Verdoliva, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte. All'esterno della busta chiusa saranno annotati, a cura del ricevente professionista delegato, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, 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 minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- c) Indicazione del Prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta.
- d) Il termine di pagamento del prezzo e dei oneri tributari nonché del fondo spese di trasferimento (meglio innanzi specificato) che non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva;
- 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 di diritto del bene immobile;

All'offerta dovrà essere allegata:

- 1) fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte.
- 2) Un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione a pena di inefficacia dell'offerta ed esclusione dalla vendita. La cauzione dovrà essere versata mediante un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà restituita immediatamente in caso di mancata aggiudicazione. 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.

AVVISA

Che 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 una cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Che qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'offerente;

Che qualora sia presentata un'unica offerta ed il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 cpc, e



purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

Che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- euro 250,00 per immobili stimati fino a euro 13.000,00;
- euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 a euro 26.000,00;
- euro 1000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00;
- euro 1500,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 a euro 100.000,00;
- euro 2000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 150.000,00;
- euro 2500,00 per immobili stimati da euro 150.000,01 a euro 200.000,00;
- euro 3000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 a euro 300.000,00;
- euro 5000,00 per immobili stimati oltre euro 300.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. **Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, quando si ritiene che non vi sia 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 di 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 ad una nuova 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 DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che 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, differenze di misura, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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. **Il saldo prezzo e degli oneri tributari dovrà essere versato entro il termine di giorni centoventi (120)** – 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.).

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

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, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla Banca Mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 D.lgs 1 settembre 1993 n. 385) **nel termine di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione** (ovvero nel termine di 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. N.385/1993), versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza di pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante. 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 delegato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile che potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato e presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – in via Napoli ovvero presso il sito www.astegiudiziarie.it

PUBBLICITA'

Del disposto avviso sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. Con le seguenti modalità:

- Pubblicazione all'albo del Tribunale di Lagonegro
- inserzione sul quotidiano IL MATTINO di Salerno, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
- La stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro www.tribunalelagonegro.it.

Del disposto avviso sarà data comunicazione:

- ai creditori ed al debitore almeno trenta giorni prima del termine fissato per la la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.
- In cancelleria.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni potranno essere fornite 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, in Sapri SA alla Via Cavour n. 85 (cellulare: 339/8050188 e-mail verdolivamonica@alice.it

Pec monicaverdoliva@ordine.commercialistisala.it



Il professionista delegato, quale custode giudiziario, provvederà, previo appuntamento a consentire la visita dell'Immobile.

Sapri, li 10/04/2017

Il professionista delegato
Dr.ssa Monica Verdoliva

