

**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

**AVVISO DI VENDITA**

**SECONDO ESPERIMENTO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 74/2009 R.G.E.**

L'Avv. Stefania Parrella, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del **Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Zingales**, del 12.04.2016, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 74/2009 R.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. rappr.ta dagli avv.ti Federico Garritano e Luigi Adinolfi, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**A V V I S A**

che il giorno **27.06.2017, alle ore 16,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito **presso il suo studio in Sala Consilina alla via Mezzacapo n. 61**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto agli atti)

**LOTTO UNICO**

- **Piena proprietà di appartamento** sito in zona centrale del Comune di S. Arsenio (SA) alla via S. Sebastiano n. 139 al piano primo sul lato sud-ovest di un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e oltre ancora una **piccola autorimessa** situata al piano terreno dello stesso stabile. L'appartamento è composto a una cucina, un bagno e una camera da letto che affacciano lungo il lato sud ed un soggiorno con annesso ripostiglio e da una seconda camera da letto che affacciano lungo il lato nord; il collegamento tra i vari ambienti avviene mediante un corridoio di distribuzione che si sviluppa longitudinalmente all'abitazione. Due balconi di circa 3,80 mq e 4,20 mq sono posti sul lato sud e raggiungibili rispettivamente dalla cucina e da una delle camere da letto dell'abitazione. **L'appartamento ha una superficie netta complessiva di mq 117,15, i balconi per mq 8,00, ed ha l'accesso**



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

**mediante un piazzale esterno condominiale collegato alla strada comunale San Sebastiano. L'autorimessa ha una superficie interna netta di circa 13 mq ed altezza interna utile pari a 1,80 ml.** La pavimentazione di quest'ultima è in cemento e la porta di accesso è del tipo in ferro con grata di aereazione superiore. Essa è dotata esclusivamente di impianto elettrico.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arsenio al Foglio 12, p.lla 530 sub 31 cat. A/2 cl. 2, vani 7,5, piano 1, interno 1, scala B r.c. € 639,12 (appartamento) e Foglio 12, p.lla 530 sub 38 cat. C/6 cl. 11, mq 13 r.c. € 31,56 (autorimessa).

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assenza di documentazione della qualificazione e/o certificazione energetica.

#### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Certificati non disponibili

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Sebbene l'abitazione risulti ben curata non presentando segni di eccessiva usura o incuria vi è da rimarcare il fatto che il grado della maggior parte delle finiture interne risulta modesto per quanto attiene all'epoca di realizzazione e messa in opera delle stesse.

#### NOTIZIE URBANISTICHE

Fra la documentazione in atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Arsenio relativa agli immobili di cui in oggetto risultano:

- 1) Concessione edilizia n. 56 del 20.09.1982 per la costruzione ex novo, sulla particella al C.T. nn 530 del foglio 12, di 2 fabbricati per civili abitazioni.
- 2) Domanda di condono ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i. (pratica prot. n.13 del 24.12.1985) per sanare la realizzazione di 497.69 mq di superfici destinati a garage e locali caldaia che non erano stati autorizzati oltre che la realizzazione di 24,3 mc di volumetria aggiuntiva



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

generata dalla chiusura di complessivi 9 mq di balconi sui tre piani dell'edificio.

Vi è da precisare che la pratica di condono edilizio pendente presso il Comune di Sant'Arsenio è ancora da perfezionare per carenza di documentazione essenziale così come si evince dalla richiesta del responsabile dell'UTC del Comune di Sant'Arsenio.

L'immobile al foglio 12 mappale 530 ricade in "zona B" – completamento del PRG vigente; l'immobile inoltre risulta parzialmente soggetto a vincolo paesaggistico e ambientale ai sensi del D.L. 42/04.

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dall'arch. Serena Rosso in data 26.07.2013 in uno alle integrazioni depositate l'11.04.2016 e 03.06.2016.** Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperta arch. Serena Rosso nella relazione depositata telematicamente presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, in uno alle predette integrazioni e/o rettifiche, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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 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 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 dei beni. 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 gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

\*\*\*\*\*

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2.1) Il prezzo base è fissato in **Euro 59.065,50** (euro cinquantanovemilasesantacinque/50).
- 2.2) Ciascun interessato, tranne il debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore al prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso e quindi non inferiore 44.299,12 (euro quarantaquattromiladuecentonovantanove/12)
- 3.1) 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;
- 3.2) 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.;
- 3.3) Nel caso in cui vi siano più offerte si procederà ad una gara a rialzo secondo lo schema dell'unica offerta in forma segreta e ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 per il lotto unico.
- 4) Se non sono presentate offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare nuova vendita senza incanto.
- 5.1) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo, depositate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno prima fissato per la vendita e contenere
  - a) il nome e il cognome dell'offerente
  - b) il luogo e la data di nascita
  - c) il codice fiscale
  - d) il domicilio
  - e) lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi)



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

f) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere scritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare

g) il recapito telefonico

h) l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura

i) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta

l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili

m) il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità.

5.2.) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva immobiliare n. 74/2009 del Tribunale di Lagonegro" di importo pari al 10% (dieci per cento) della somma offerta 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;
- copia di un valido documento di riconoscimento;
- fotocopia del tesserino di codice fiscale;
- procura speciale ove necessario;
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

5.3) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa, su cui non dovrà essere scritto nulla, provvedendo all'uopo il professionista delegato o il suo incaricato.

Tale busta unitamente all'assegno e agli allegati sopra specificati dovranno essere depositate presso lo studio dell'avv. Stefania Parrella, in Sala Consilina alla via Mezzacapo n. 61, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (escluso il sabato e i festivi) e consegnati al professionista delegato o ad un suo incaricato.



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

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

7) Si avvisa altresì che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato nel presente avviso di vendita;

- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura precisata;

8) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, 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'articolo 571 c.p.c.).

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva immobiliare n. 74/2009 del Tribunale di Lagonegro", e depositato entro il suddetto termine a pena di decadenza presso lo studio del professionista delegato. Si precisa che non sarà possibile rateizzare il versamento del prezzo tenuto conto del valore del compendio pignorato nonché del termine minimo di centoventi giorni, già concesso.

9) L'aggiudicatario, unitamente alla cauzione, come già sopra precisato, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, salvo conguaglio o restituzione della differenza, ed oltre IVA se dovuta a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva immobiliare n. 74/2009 del Tribunale di Lagonegro".

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio legale Parrella tel. 0975/521482; e-mail: stefania.parrella@studiolegaleparrella.it previo appuntamento;

- che l'ordinanza di vendita, il presente avviso e la relazione redatta dall'esperto sono pubblicati sul sito internet "www.astegiudiziarie.it";



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

- che custode giudiziario degli immobili è l'avv. Stefania Parrella, con studio in Sala Consilina, via Mezzacapo n. 61, delegata anche alla vendita dei beni in oggetto.

10) Qualora il procedimento si svolga su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 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 direttamente alla banca creditrice (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993) o al cessionario del credito, nel termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (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 6° del citato Decreto Legislativo 385/1993), versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato nei termine sopra indicati, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; tale pagamento diretto, potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia formulato espressa domanda con istanza depositata tempestivamente al professionista delegato con la propria dichiarazione di credito (col dettaglio di capitale, rate scadute, interessi e spese e - trattandosi di vendite in lotti - la quota proporzionale riferita a ciascun lotto).

11) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di formalità pregiudizievoli, comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., graveranno sull'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.

12) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal



**Avv. Stefania Parrella**  
**Via Mezzacapo, 61 – 84036 Sala Consilina (SA)**  
**tel. e fax 0975/521482**  
**avvstefaniaparrella@puntopec.it**  
**stefania.parrella@studiolegaleparrella.it**

cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il suo studio.

13) Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, affissione all'Albo dell'Ufficio (in attesa della istituzione del portale del Ministero della giustizia), nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale (edizione della domenica e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini) e pubblicità on-line sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima).

Sala Consilina, Lagonegro, li 10.04.2017 - avv. Stefania Parrella -

