



## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 08/2003 + 36/2011 R.G.E.I. – ex Tribunale di Sala Consilina**

### AVVISO DI VENDITA

Il Professionista delegato, **avv. Lucia Mosca**, con studio in Sala Consilina (SA) alla via S. Andrea, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro;

- Vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Zingales del 12/03/2015; viste le nuove modalità e condizioni della delega successive all'entrata in vigore della Legge n. 132/2015, diramate dal medesimo G.E. e notificate dalla Cancelleria a mezzo pec il 18/10/2016;
- Letti gli atti del processo esecutivo **n. 08/2003 R.G.E.**, promosso con atto di pignoramento notificato in data 14/03/2003, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 24/03/2003 al n. 11254 del Registro Generale, ed al n. 8279 del Registro Particolare; letti gli atti della procedura riunita n. 36/2011 R.G.E.I. promossa con successivo atto di pignoramento notificato l'01/06/2011, regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 24/06/2011 ai nn. 24905/18658;
- Creditore procedente: **San Paolo IMI S.p.A.**;
- Letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- Rilevato che va disposta la vendita;
- Vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- Letti gli articoli 591 bis e 576 e seguenti del c.p.c.:

### AVVISA

Che il giorno **27 settembre 2017**, alle **ore 17:30**, presso lo studio del professionista delegato sito in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Andrea, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO

Degli immobili descritti qui di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 20,00 del giorno **26 settembre 2017**.

#### **Descrizione del compendio pignorato – (come da C.T.U. in atti).**

#### **LOTTO N. 1 – Nel Comune di Sala Consilina (Sa), alla via Godelmo:**

**Appartamento (piena proprietà)**, situato al piano primo, int. 2, del condominio xxxxxx, in NCEU foglio 31, part. 145 sub 6, cat. A/2, superficie totale commerciale di mq 106,12, vani 4,5 composto da un ingresso, cucina, bagno, camera da letto, due camere, tutte con affaccio sulla via Godelmo attraverso un balcone di mq 23,62. Confina con l'interno 3, identificato come lotto n. 2, sempre di proprietà dell'esecutato, e con



l'interno 1, di proprietà di altro soggetto. L'appartamento partecipa alla comproprietà delle parti comuni, indivisibili e inalienabili dell'intero fabbricato, con quota pari a 40 millesimi sulle spese generali e di amministrazione (Tabella A), 41 millesimi sulle spese per pulizia scale ed Enel (Tabella B + C), 20 millesimi sull'ascensore (tabella D) e 53 millesimi sul riscaldamento (Tabella E). Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione dei serramenti in ferro attuali, che andrebbero sostituiti con altri più resistenti. Attualmente è privo dell'apporto termico necessario per il riscaldamento invernale, a causa della non funzionalità dell'impianto di riscaldamento centralizzato. L'immobile sorge in una zona popolosa suburbana, a ridosso della Strada Provinciale SS 19, a circa 3 km dal centro cittadino e a circa 550 mt dalla scuola media frazione di Trinità. La zona è ben servita da mezzi di trasporto, ed è completamente urbanizzata sia per quanto concerne le urbanizzazioni di tipo primario che secondario.

### **Regolarità edilizio-urbanistica**

L'appartamento è stato realizzato in conformità a quanto autorizzato con Licenza n. 46, prot. n. 5307/1966, ad eccezione di un piccolo ripostiglio di mq 3,31 di superficie ricavato nell'ingresso dell'alloggio. Abuso sanabile ex art. 37 D.P.R. 380/2001 (permesso di costruire in sanatoria e pagamento della sanzione pecuniaria prevista nella misura minima, oltre spese per l'istruzione della pratica, per un totale di Euro 633,04 come quantificato dal C.T.U.). Agli atti risulta rilasciato il certificato di abitabilità n. 5/1968, prot. n. 1203/68 afferente il fabbricato per civile abitazione (ovvero il condominio ove è ubicato l'immobile pignorato) riferito esclusivamente al piano terra ed ai tre piani soprastanti, per cui l'immobile pignorato, essendo situato al primo piano, rientra tra quelli per i quali risulta rilasciato il suddetto certificato.

L'immobile risulta ancora intestato, per 1000/1000 al primo proprietario, per cui occorrerà voltura.

### **Provenienza**

L'immobile pignorato risulta essere di proprietà del debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato in virtù di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Sala Consilina in data 13/06/1985, trascritta ai RR.II. di Salerno il 18/02/1997 ai nn. 5707/4821, dai Sigg.ri xxxxx e xxxx. Ai suddetti l'immobile de quo era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Romanelli da Chiaromonte del 02/03/1968, trascritto ai RR.II. di Salerno l'08/03/1968 ai nn. 6324/5486.

### **Stato di occupazione**

Attualmente l'immobile è libero.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima.**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di 1/10):

**Euro 77.071,5 (Euro settantasettemilaesettantuno/5 centesimi).**

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in

**Euro 57.803,62 (Euro cinquantasettemilaottocentotre/62 centesimi).**



**In caso di gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **Euro 2.000,00**.

### **LOTTO N. 2 – Nel Comune di Sala Consilina (Sa), alla via Godelmo**

**Appartamento (piena proprietà)**, situato al piano primo, int. 3, del condominio xxxxxx, in NCEU foglio 31, part. 145 sub 7, cat. A/2, superficie totale commerciale di mq 120,01, vani 5,5 composto da un ingresso, cucina, bagno, tre camere, di cui soltanto una si affaccia sulla via Godelmo attraverso un balcone di mq. 6,05 mq. Confina con l'interno 2, identificato come lotto n. 1, sempre di proprietà dell'esecutato. L'appartamento partecipa alla comproprietà delle parti comuni, indivisibili e inalienabili dell'intero fabbricato, con quota pari a 39 millesimi sulle spese generali e di amministrazione (Tabella A), 40 millesimi sulle spese per pulizia scale ed Enel (Tabella B + C), 20 millesimi sull'ascensore (tabella D) e 58 millesimi sul riscaldamento (Tabella E). Nel complesso l'appartamento non si presenta in buono stato di manutenzione: i serramenti in ferro di cui è dotato sono di vecchia generazione e con scarse proprietà isolanti; alcuni tramezzi presentano lesioni sull'intonaco. L'abitazione non ha una buona esposizione in quanto è rivolta a sud soltanto con un'apertura, per cui non ha il giusto apporto di aria e luce, inoltre, nella camera di superficie pari a circa 12,16 mq, è presente un pilastro strutturale che non consente una facile disposizione interna ed utilizzazione della stessa. Attualmente è privo dell'apporto termico necessario per il riscaldamento invernale, a causa della non funzionalità dell'impianto di riscaldamento centralizzato. L'immobile sorge in una zona popolosa suburbana, a ridosso della Strada Provinciale SS 19, a circa 3 km dal centro cittadino e a circa 550 mt dalla Scuola media frazione di Trinità. La zona è ben servita da mezzi di trasporto, ed è completamente urbanizzata sia per quanto concerne le urbanizzazioni di tipo primario che secondario.

### **Regolarità edilizio-urbanistica**

L'appartamento è stato realizzato in conformità a quanto autorizzato con Licenza n. 46, prot. n. 5307/1966, ad eccezione di un piccolo ripostiglio di mq 2,01 di superficie ricavato nell'ingresso dell'alloggio, e di una finestra trasformata in porta finestra che, dalla cucina, consente l'utilizzo di un'area scoperta di circa 21,12 mq. Abusi sanabile ex art. 37 D.P.R. 380/2001 (permesso di costruire in sanatoria, pagamento della sanzione pecuniaria prevista nella misura minima, oltre spese per l'istruzione della pratica, pagamento dell'aliquota del 6% del costo di costruzione totale dell'area scoperta, nella misura del doppio, per un totale complessivo di Euro 932,64 come quantificato dal C.T.U.). Agli atti risulta rilasciato il certificato di abitabilità n. 5/1968, prot. n. 1203/68 afferente il fabbricato per civile abitazione (ovvero il condominio ove è ubicato l'immobile pignorato) riferito esclusivamente al piano terra ed ai tre piani soprastanti, per cui l'immobile pignorato, essendo situato al primo piano, rientra tra quelli per i quali risulta rilasciato il suddetto certificato. L'immobile risulta ancora intestato, per 1000/1000 al primo proprietario, per cui occorrerà voltura.

### **Provenienza**

L'immobile pignorato risulta essere di proprietà del debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per averlo acquistato in virtù di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Sala Consilina in



data 13/06/1985, trascritta ai RR.II. di Salerno il 18/02/1997 ai nn. 5707/4821, dai Sigg.ri xxxxx e xxxx. Ai suddetti l'immobile de quo era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Romanelli da Chiaromonte del 02/03/1968, trascritto ai RR.II. di Salerno l'08/03/1968 ai nn. 6324/5486.

### **Stato di occupazione**

Attualmente l'immobile è libero.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima:**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di 1/10):

**Euro 72.225,00 (Euro settantaduemiladuecentoventicinque/00).**

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in **Euro 54.168,75 (Euro cinquantaquattromilacentosessantotto/75).**

**In caso di gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **Euro 2.000,00.**

### **LOTTO 3 – Nel Comune di Sala Consilina (Sa), alla via Palazzuolo – Spinito:**

**Fondo rustico (piena proprietà)** censito in NCT al foglio 38, part. 33, seminativo, are 35 ca 60, reddito dominicale: E. 15,63; reddito agrario: E. 22,06. Confina, a nord, con la part. 514, ad est con le part. 632 e 515, a sud con la part. 513 ed a ovest con la part. 793.

Il fondo ha una superficie di mq. 3560 e ricade in zona C167 (zona di espansione per edilizia sovvenzionata) del vigente PRG. Il suolo è pianeggiante e di forma rettangolare; la località in cui ricade, esattamente a ridosso dell'adiacente zona B1, risulta urbanizzata ed investita dall'espansione edilizia, essenzialmente a carattere residenziale – abitativo. Al fondo si accede dalla via Palazzuolo – Spinito mediante stradina interpodereale asfaltata, che si trova tra le part. 515 e 35 e che conduce anche ad un'abitazione distinta con la part. 34; esso è posizionato, pertanto, all'interno, a circa 80 mt dalla via Palazzuolo – Spinito.

### **Regolarità edilizio-urbanistica**

Dalle indagini svolte dal C.T.U. è emerso che il debitore, in data 05/09/1978, presentava richiesta di concessione per la recinzione del fondo. Seguiva, in data 29/12/1978, rilascio in concessione di cui alla pratica n. 355, prot. n. 6729, per l'esecuzione dei lavori così come dai grafici allegati alla richiesta; lavori giammai eseguiti.

Attualmente sul fondo non risultano esistenti costruzioni di alcun genere, né opere abusive.

Il bene non ricade su suolo demaniale, né è gravato da censo, livello o uso civico.

### **Provenienza**

Il fondo risulta essere di proprietà esclusiva del debitore, per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Agnese Bruno in data 29/03/1967, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/04/1967 ai nn. 9590/8409, dal Sig. xxxxx.



Il fondo risulta ancora intestato al primo proprietario del bene, per cui occorrerà voltura.

### **Stato di occupazione**

Il bene non risulta occupato da terzi né è coltivato dal proprietario.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima:**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di 1/10):

**Euro 57.600,00 (Euro cinquantasettemilaseicento/00).**

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in

**Euro 43.200,00 (Euro quarantatremiladuecento/00).**

**In caso di gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **Euro 1.500,00**.

### **LOTTO 4 – Nel Comune di Sala Consilina (Sa), alla via Palazzuolo – Spinito**

**Fondo di circa 9523 mq** con fabbricato per uso industriale su due livelli (piano terra di mq 598,53 circa, piano primo di mq 520,75) censito in NCEU al foglio 38 part. 1228 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (particella nata dalla fusione delle particelle n. 428 e 295 e conseguente accatastamento eseguito per ordine del Giudice nel corso della procedura, e di cui alla relazione integrativa depositata agli atti il 31/12/2010). Confina ad ovest con la via Comunale Palazzuolo – Spinito, a nord con le part. 1019, 1020, 959, 958, ad est con la part. 594 e a sud con la part. 800. **Piena proprietà.**

Il fondo ha una superficie totale di mq. 9523, sul quale sorge un fabbricato posto in maniera trasversale alla particella e parallelo alla via Comunale. Il fondo retrostante è raggiungibile solo percorrendo un sottopassaggio centrale alla costruzione. Il fabbricato ed il terreno agricolo circostante ricadono in “Zona Agricola E” del vigente piano regolatore.

Il fabbricato si sviluppa su un livello di piano, oltre il piano terra; un secondo livello è composto soltanto dall'elevazione dei pilastri e delle tompagnature laterali. Al piano terra è localizzato un locale/deposito, un sottopassaggio che funge da deposito, un garage/locale commerciale, ove è esercitata attività di rivendita, con annesso ufficio. Il primo piano è, invece, costituito da un primo corpo laterale sinistro, attualmente utilizzato come abitazione, che si compone di un corridoio, un soggiorno/pranzo, una cucina, un salone, un ripostiglio, un anti-bagno, un bagno e tre camere da letto. Il corpo laterale destro è, invece, destinato a magazzino per deposito, ed è attualmente suddiviso con tramezzi; si presenta allo stato rustico ed in corso di realizzazione.

### **Regolarità edilizia - urbanistica**

Il fabbricato, nelle sue forme dimensionali, è stato realizzato come autorizzato (Nulla Osta n. 46 prot. n. 5403 del 28/10/1967 alla Realizzazione di un laboratorio per confezione camicie composto di 4 vani al piano terra; Nulla Osta n. 79 prot. n. 6992 del 30/08/1968 alla Realizzazione di un fabbricato per uso industriale costituito da 2 locali a p.t.; n. 4 vani e acc. per uff. + 1 deposito al 1° piano; 1 laboratorio al 2° piano; 3 locali



e acc. al 3° piano; 11 vani acc. al 4° piano) ma ha subito nel tempo diverse trasformazioni che hanno modificato la posizione e la forma originaria di molte aperture, modificandone i prospetti; sono stati, inoltre, realizzati diversi volumi strettamente connessi al fabbricato che hanno portato all'ampliamento dello stesso. Per cui sul fondo insistono altri 11 corpi di fabbrica abusivi. Gli abusi commessi sono tutti sanabili a mente di quanto previsto dall'art. 17, comma 5°, Legge n. 47/1985, ad eccezione del fabbricato n. 11. Per i fabbricati da 1 a 10 è, quindi, possibile procedere a sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il fabbricato 11 non è sanabile, per cui va demolito. I costi per la sanatoria e la demolizione sono quantificati come segue:

Fabbricato 1 = E. 35.634,47; Fabbricato 2 = E. 82.708,58; Fabbricato 3 = E. 18.635,46; Fabbricato 4 = E. 18.221,10; Fabbricato 5 = E. 50.149,74; Fabbricato 6 = E. 633,04; Fabbricato 7 = E. 38.249,50; Fabbricato 8 = E. 21.960,60; Fabbricato 9 = E. 16.597,98; Fabbricato 10 = E. 18.620,81; Fabbricato 11 = E. 42.781,90

### **Provenienza**

L'immobile riportato in Catasto al foglio 38 part. 428 (identificazione originaria) risulta di proprietà esclusiva del debitore per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Agnese Bruno dell'11/06/1966, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 01/07/1966 ai nn. 16157/14141, dal Sig. xxxx; l'immobile riportato in Catasto al foglio 38 part. 295 (identificazione originaria) risulta di proprietà esclusiva del debitore per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Agnese Bruno del 28/06/1967, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 26/07/1967 ai nn. 17395/15332, dalla Sig.ra xxxx.

### **Stato di occupazione**

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari; il sub 2 è oggetto di locazione commerciale ad uso transitorio.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima:**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di  $\frac{1}{4}$ ): **Euro 417.105,00**

(Euro quattrocentodiciassettemilacentocinque/00)

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in **Euro 312.828,75** (Euro trecentododicimilaottocentoventotto/75 centesimi).

**In caso di gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **Euro 3.000,00**.

Tutti gli immobili in vendita sono meglio descritti ed identificati nella relazione di stima redatta dal CTU, **Arch. Micaela Pugliese** depositata in data 01/04/2010 e successiva integrazione del 31/12/2010 nonché relazione riepilogativa del 27/03/2013, che formano parte integrante del presente avviso e che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di



eventuali diritti reali o personale di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

====

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### ***Tempi, condizioni e contenuto delle offerte di acquisto.***

1. Le offerte di acquisto devono essere depositate dal lunedì al venerdì, dalle ore 18,00 alle ore 20,00 ed, in ogni caso, entro e non oltre le ore 20,00 del **26 settembre 2017**, giorno precedente la data della vendita senza incanto, presso lo studio del professionista delegato (sito alla Via S. Andrea snc in Sala Consilina);
2. Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.;
3. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, depositata in busta chiusa anonima, a pena di inefficacia, deve contenere:
  - a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

**se l'offerente è una persona fisica**, il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale tra i coniugi (se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, 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 dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

**se l'offerente è una persona giuridica** o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione dei dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, pec/ mail, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, oltre a valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (all'istanza deve essere allegato certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri);

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;

**se l'offerente è un minore o incapace**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme;



se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve - entro tre giorni dall'aggiudicazione - depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- b) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ) da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- d) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto o dei lotti) per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nell'avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- h) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio c.d. del prezzo-valore;
- i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

#### **Misura e modalità della cauzione.**

- 4. L'offerente avrà cura di inserire nella busta chiusa, senza segni di riconoscimento all'esterno, l'offerta di acquisto, una fotocopia del documento d'identità in vigore nonché, **a pena di esclusione** dalla vendita, un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla “ **Procedura esecutiva n. 08/2003 + 36/2011 R.G.E. Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina)** ” e vincolato all'ordine del G.E., di un importo **pari al 10% del prezzo da lui offerto, a titolo di cauzione** ed in conto prezzo di aggiudicazione; con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, mentre in caso di mancata aggiudicazione sarà restituita immediatamente. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura



inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del Professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; e la data e l'ora del deposito.

5. Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero:  
**a)** se pervengono oltre il termine fissato nel presente avviso; **b)** se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso di vendita; **c)** se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura suindicate ovvero in misura pari al decimo del prezzo offerto.
6. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) sia disposto l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

#### ***Delibazione sulle offerte.***

7. Le buste, contenenti le offerte, saranno aperte il giorno stabilito per la vendita – sopra indicato - dal sottoscritto professionista delegato e presso il suo studio, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.
8. Nel caso di **unica offerta**, validamente formulata, di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta stabilito nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora invece il prezzo offerto sia inferiore 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 del'art. 588 c.p.c;

Nel caso siano **validamente formulate più offerte**, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo, come sopra stabilito viene indicato dal professionista delegato nella misura di **Euro 2.000,00** (euro duemila/00) per il **Lotto n. 1**; di **Euro 2.000,00** per il **Lotto n. 2**; di **Euro 1.500,00** per il **Lotto n. 3**, e di **Euro 3.000,00** per il **Lotto n. 4**, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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 miglior 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al



valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita (prezzo base), non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Professionista 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.

Se non verranno presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia delle offerte o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ovvero la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto a prezzo ribassato di un quarto.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### *Disciplina della vendita forzata*

- La presentazione delle offerte di acquisto presuppone e richiede, previa espressa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dal CTU, **Arch. Micaela Pugliese**, depositata in data 01/04/2010 e successiva integrazione del 31/12/2010 nonché relazione riepilogativa del 27/03/2013, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti;
- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito alla via S. Andrea di Sala Consilina (SA);
- La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti allo stesso, eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificata, descritta e valutata nella relazione di stima redatta dall'esperto d'ufficio, Arch. Micaela Pugliese. 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 o 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 e riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 40 della Legge n. 47/1985.

***Modalità di versamento del saldo prezzo.***



- Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, deve essere effettuato entro il termine di centoventi (120) giorni – 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), su un libretto di deposito intestato alla procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione, presso una banca a scelta del professionista delegato;
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l’aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione sarà acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.;
- Visto l’art. 569 comma 3° c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.
- In ogni caso, l’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve corrispondere entro lo stesso termine anche una somma in ragione del **15% del prezzo proposto dall’offerente a titolo di fondo spese di trasferimento**, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per la cauzione ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e vincolato all’ordine del G.E.;

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull’immobile pignorato) sono a carico dell’aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell’interesse dell’aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest’ultimo;

- Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa 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) deve versare direttamente al creditore fondiario (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso (art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n° 385), nel termine perentorio di sessanta (60) giorni dall’aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l’aggiudicatario deve provvedere entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente e della percentuale delle spese al professionista delegato;
- A tal fine il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata all’aggiudicatario onde darne comunicazione all’aggiudicatario all’atto dell’aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del



credito fondiario, il Professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai punti precedenti;

- Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto di credito dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato;
- Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento, In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.;

- 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.).

### ***Regime fiscale della vendita.***

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze della nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1 comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e la delega allo stesso professionista delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e la scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo Professionista Delegato **Avv. Lucia Mosca**, con studio in Sala Consilina (Sa), tel/fax 0975/521099 – mail: [avv.luciamosca@libero.it](mailto:avv.luciamosca@libero.it). Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del suddetto Custode Giudiziario nonché Delegato alle Vendite, avv. Lucia Mosca, la quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini che di seguito si specificano, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) Affissione per **tre giorni consecutivi** all'Albo del Tribunale di Lagonegro;
- b) Inserzione, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, per estratto secondo le modalità di legge, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" – inserto del "Corriere della Sera" – inserto allegato;
- c) Inserzione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) da effettuarsi almeno **sessanta (60) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto; la stessa pubblicità sarà resa visibile tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) ;

L'avviso sarà inoltre comunicato alle parti della procedura (debitore esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ssc.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio

Sala Consilina, 03 giugno 2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Lucia Mosca

