

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 54/2011 R.G.E. ex Tribunale di 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 07.04.2015 e successivamente integrata in data 12.01.2016, a seguito dell'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, e in ossequio al provvedimento del G.E. del 01.08.2017, nella procedura esecutiva immobiliare 54/2011 R.G.E. ex Tribunale di Sala Consilina.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 17 novembre 2017 alle ore 16:00**, 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 UNO

COMUNE DI UBICAZIONE:

Sala Consilina (Sa), via Contrada Tempe.

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un Immobile destinato a **Depositi** e **Locali** ricovero animali con antistante corte esterna, sito in zona montana con piccole aziende agricole e pochi fabbricati residenziali.

DATI CATASTALI:

Locale/Deposito individuato catastalmente al NCEU del Comune di Sala Consilina (Sa) al foglio 28, p.lla 501, sub 2, cat. D/8, rendita € 620,37

STATO DI POSSESSO:

Detenuto dal debitore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

I corpi di fabbrica presentano delle difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale,

identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero animali, privi di qualsiasi provvedimento autorizzativo. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assenti e non, sono mediocri.



Il bene risulta occupato dall' esecutata. Il corpo identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata, è formato da due piante rettangolari, separate, aventi dimensioni di metri 9,00 x 13,80 e metri 13,20 x 4,30 mentre, il corpo identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata, presenta una pianta rettangolare, avente dimensioni di metri 4,30 x 7,30. I manufatti edilizi estranei e illegittimi hanno uno sviluppo planimetrico avente dimensioni di MQ 143,00 lordi. Impianti assenti e in alcuni locali dove presenti non adeguati alle odierne norme.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Nella relazione tecnica nulla è detto in tema di certificazione energetica.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il fabbricato è identificato nel P.R.G. comunale come zona agricola "E" del Comune di Sala Consilina. Il fabbricato, identificato come lotto singolo, è stato realizzato nel 1973 con Licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973 Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima Variante alla Licenza suddetta n. 8485 del 11/02/1974 ed una seconda Variante n. 128 del 13/09/1976. Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come di seguito: il corpo evidenziato con la lettera "A" nella planimetria allegata è stato oggetto di modifiche interne mentre il corpo "B" è stato ampliato con altri manufatti edilizi di diverse dimensioni e sistemi costruttivi. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 2.000,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Mentre, gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00 MC, non possono essere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 10.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezzario LL.PP. della Regione Campania 2013). Le suddette spese sono state detratte dal prezzo base.

Non è stata rilasciata alcuna agibilità, e sul bene insistono le norme del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) in vigore dal 22/12/2012. I beni non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da livello o uso civico.

ONERI CONDOMINIALI:

Non sono presenti oneri condominiali.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA (al netto delle decurtazioni):

€ 35.541,00 (euro trentacinquemilacinquecentoquarantuno/00)

LOTTO DUE

COMUNE DI UBICAZIONE:

Sala Consilina (Sa), via Contrada Tempe.

DESCRIZIONE:



Piena proprietà di un Terreno agricolo ubicato nella parte alta del paese e raggiungibile da tutti i mezzi gommati. L'accesso al bene avviene dalla strada vicinale denominata "Tempone" attraverso un cancello in precarie condizioni, formato da paletti e rete metallica.

DATI CATASTALI:

Terreno agricolo individuato catastalmente al NCT del Comune di Sala Consilina (Sa) al foglio 28, p.lla 123, categoria catastale seminativo irriguo, classe 2, mq 4.263, R.D. € 63,85 e R.A. € 45,13.

STATO DI POSSESSO:

Detenuto dal debitore.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il bene ha una superficie fondiaria di circa 4.263 mq, in leggera pendenza verso ovest e chiuso lungo la strada da una recinzione formata da muretto di circa 40 cm di altezza e sovrastante rete metallica, e sui restanti lati dal solo muretto. Il terreno ricade nella zona Agricola "E" del vigente piano urbanistico comunale con interventi diretti consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,02 mc/mq per la realizzazione di locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero animali.

Non è stata rilasciata alcuna agibilità, e sul bene insistono le norme del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) in vigore dal 22/12/2012. I beni non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da livello o uso civico.

VALORE LOTTO DUE A BASE D'ASTA:

€ 9.954,00 (euro novemilanovecentocinquantaquattro/00)

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 dei beni mobili ivi presenti) così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e 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 I c.p.c., tranne il debitore, è **ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (con l'espressa avvertenza che l'avvocato 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 III 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 I c.p.c..

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta, in bollo**, dovrà essere depositata, **presso lo studio professionale del dott. Antonio Gentile in Sapri (Sa) al Corso Umberto I n. 21**, entro e non oltre le **ore 13:00 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 appositamente designato, 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 I, lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico e allegare 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 III 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 dalla data di aggiudicazione), 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:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, **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,



che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. **L'assegno deve essere inserito** nella busta che il Professionista Delegato ricevente, o un suo collaboratore all'uopo designato, 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 II e III 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 II e IV c.p.c. – mediante offerta in aumento, ad **aumento** sull'offerta più alta **non inferiore ad € 1.000,00 per il lotto uno ed € 250,00 per il lotto due**, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda o busta segreta per la formulazione dell'offerta stessa.

▪ **L'offerta è inefficace:**

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta;
- 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 (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

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 II c.p.c., ed il bene aggiudicato all'offerente.

▪ Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo a base d'asta, 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 e non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma III c.p.c.).

▪ Qualora siano presentate **più offerte**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta – mediante offerta in aumento non inferiore ad € 1.000,00 per il lotto uno ed € 250,00 per il lotto due – con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione da parte di quest'ultimo alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, per procedere all'aggiudicazione, terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di parità di prezzo e di condizioni, l'immobile sarà aggiudicato, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..



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 (previa autorizzazione del G.E. laddove necessaria).

3.5 Completamento della procedura

Qualora il procedimento si svolga su impulso o con l'intervento di un 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 la differenza del prezzo** (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) **nel termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione** (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) senza alcuna sospensione feriale, **direttamente al creditore fondiario** (o al documentato cessionario del credito) ex art. 41 comma IV D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata (previa precisazione del proprio credito, da parte del creditore fondiario, prima dell'asta), **versando altresì** al Professionista Delegato, **nello stesso termine di 60 giorni**, le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito rilasciata dalla banca creditrice.

Laddove **il creditore fondiario non dovesse depositare la nota di precisazione del proprio credito entro la data fissata per la vendita**, l'aggiudicatario dovrà, invece, **versare le somme** così come sopra puntualmente indicate, al Professionista Delegato **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via M. Mainente snc, condominio "B" piano II, a mezzo assegni circolari separati per **fondo spese** (intestato alla procedura) e per **residuo prezzo** (intestato alla procedura).

Il mancato versamento del prezzo nei termini, così come sopra indicati, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto al creditore fondiario dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come indicato nel modello allegato all'ordinanza di vendita, mentre tutta la restante somma, così come sopra puntualmente indicata, dovrà essere versata al Professionista Delegato.

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'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), **sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi**, nella misura e secondo le modalità di cui sopra (20% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio).

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.



Fermo restando che è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente il Professionista Delegato/Custode Giudiziario dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma IV c.p.c.) e dall'effettuare gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via M. Mainente snc, condominio "B" piano II.

Se il versamento del saldo prezzo dovesse avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Infine, 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, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

4) PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, 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 estratto su un quotidiano d'informazione a diffusione locale, pubblicità on-line, unitamente alla relazione di stima, 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, anche al fine di visionare gli immobili pignorati.

Vallo della Lucania, 1 settembre 2017

Il Professionista Delegato
dott. Gianpiero Vecchio

