

AVVISO DI VENDITA Procedura Esecutiva n. 84/2010

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA



Esecuzione n. 84/2010

TRIBUNALE DI LAGONEGRO ex SALA CONSILINA

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Alessandra ZINGALES**
Custode Giudiziario: **Dr. Francesco DE ROSA**
Delegato alla vendita: **Dr. Francesco DE ROSA**

AVVISO DI VENDITA

presso lo studio in via Fonti, 105 – 84036 Sala Consilina (SA) avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita dott. Francesco De Rosa

è stata fissata

per il giorno **15 dicembre 2017** ore **10.00** la vendita senza incanto, del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Assunta Velia Da Rosa, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per quanto non descritto nel presente avviso e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi edilizi, pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile. L'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base.

L'immobile è costituito da un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Sassano (SA) alla Via Galdo, 21, in zona B del vigente PRG e distinto in **Catasto fabbricati al foglio 2 part. 1012 sub. 1, Cat. A/7, classe 1, consistenza 10 vani con rendita di € 826,33**. Il fabbricato posto in vendita è costituito da un unico lotto:

LOTTO UNICO:

Villetta a schiera che si sviluppa su tre livelli e composta da:

Piano terra, corte esterna posta sulla via Galdo, da cui si accede al locale tavernetta di circa 80,00 mq. suddivisi in piccolo ingresso, ambiente unico adibito a soggiorno pranzo, piccola cucina, ripostiglio sottoscala ed unità w.c.; l'ampio vano affaccia sulla parte posteriore dell'immobile, adibita a giardino. Gli ambienti appena descritti presentano un'altezza di 2,10 mt. che non risponde al requisito di abitabilità;

Primo piano, articolato in un corridoio d'ingresso, accessibile dalla scala esterna, w.c., studio ed ampio soggiorno;

Secondo piano (zona notte), costituito da n.2 camere da letto per ragazzi ed una camera matrimoniale ampia, da una cabina armadio con accesso dal corridoio - ballatoio della scala interna. Si accede alla soffitta, caratterizzata da volumi chiusi di sola coibentazione, ad eccezione di un piccolo vano di circa 16,00 mq. adibito a deposito, con altezza media interna di 1,85m..

Importo base d'asta € 151.875,00 con offerta minima pari al 75% del prezzo base.

Per la descrizione dettagliata dell'immobile, per i vincoli, certificazioni e la regolarità urbanistica, si rinvia alla relazione tecnica in atti. **Si precisa, l'immobile descritto è privo di certificazioni pag. 9, della perizia di stima.**

Attualmente la villetta è abitata dal debitore con famiglia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere consegnate al professionista Delegato alla vendita presso il suo studio sito in Via Fonti, 105 – 84036 Sala Consilina (SA), **entro le ore 12 del 14/12/2017, giorno precedente la data della vendita senza incanto.**



AVVISO DI VENDITA Procedura Esecutiva n. 84/2010

- 2) L'offerente deve presentare nel luogo indicato per lo svolgimento della vendita, una dichiarazione in caso di vendita senza incanto, contenente:
- a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, il recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, indicazione del regime patrimoniale dei coniugi. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'indicazione del R.G.E. della procedura.
 - b) I dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;
 - c) L'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 degli oneri tributari, **non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, senza alcuna sospensione feriale;
 - 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. Di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia; di essere informato sull'inesistenza della documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico. Sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al **10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. 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;
La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "**Proc. Esec. Imm.re n. 84/2010 Tribunale di Lagonegro**" e vincolato all'ordine del G.E. e dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta;
 - f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del *giorno precedente* quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

AVVISA

- 1) Che saranno dichiarate inefficaci:
 - Le offerte pervenute oltre il termine previsto 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 cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- 2) Che qualora sia pervenuta una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; 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) 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:
 - €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00;



AVVISO DI VENDITA Procedura Esecutiva n. 84/2010

- €. 500,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,01 a €. 26.000,00;
- €. 1.000,00 per immobili stimati fino a €. 26.000,01 a €. 52.000,00;
- €. 1.500,00 per immobili stimati fino a €. 52.000,01 a €. 100.000,00;
- €. 2.000,00 per immobili stimati fino a €. 100.000,01 a €. 150.000,00;
- €. 2.500,00 per immobili stimati fino a €. 150.000,01 a €. 200.000,00;
- €. 3.000,00 per immobili stimati fino a €. 200.000,01 a €. 300.000,00;
- €. 5.000,00 per immobili stimati oltre a €. 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 la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- 4) Che se non sono presentate offerte di acquisto si 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 DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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; che conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 dei beni. 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 (art. 560, quarto comma, c.p.c.). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si rimanda all'Ordinanza di Vendita applicando le vigenti norme di legge e alla perizia tecnica.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e dal Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita Dott. Francesco De Rosa (tel. n. 3289356553, e-mail: francesco.derosa@teletu.it) e sul sito internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.lagonegro.it; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it nonché su quotidiani a diffusione locale.

Sala Consilina, lì 23 settembre 2017.

Il Delegato

F.to Dr. Francesco De Rosa.

