

# TRIBUNALE di LAGONEGRO

*Procedura esecutiva n° 46/2008 r.g.e. Tribunale di Sala Consilina*

## AVVISO DI VENDITA

Il **dott. Giuseppe Lammardo**, professionista delegato, ex art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.,

- visto il provvedimento del G.E. del 14.03.2017;
- visto il modello depositato in Cancelleria, ovvero le modalità e condizioni della delega ex artt. 589, 590 e 591 bis c.p.c. successive all'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, diramate dal G.E., Dr.ssa Alessandra Zingales e comunicate dalla cancelleria esecuzione in data 20.03.2017;

nel procedimento espropriativo immobiliare n° 46/2008 rge dell'ex Tribunale di Sala Consilina, *a norma dell'art. 490 c.p.c.*,

## AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2018, alle ore 17:00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi procederà 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., dei beni immobili descritti nella relazione di stima, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino alle ore 17:00 del giorno 11/01/2018, presso il suo studio in Montesano Sulla Marcellana (SA), alla Via Dante, 15 - fraz. Scalo ove effettuerà tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

*DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da CTU depositata agli atti).*

### **LOTTO UNICO**

#### **COMUNE DI UBICAZIONE**

*Padula (SA) Via vico Torto al Campidoglio, snc*

#### **DESCRIZIONE**

*Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione ubicato all'interno del centro storico del Comune di Padula che si fa risalire come impianto edilizio all'epoca antecedente al XVII secolo, pertanto l'immobile, può essere raggiunto solo per via pedonale percorrendo a piedi un tratto di circa 30 metri dalla vicina strada comunale carrabile. Le aree di parcheggio pubblico più vicino all'immobile sono localizzate in Largo Municipio (a circa 60 m) ed in Piazza Diaz e Via Vico I al Municipio (a circa 130 m).*

*L'esperto stimatore riferisce che nel fabbricato oltre all'unità immobiliare (sub 2), oggetto della procedura esecutiva in esame, che occupa porzione del piano terra (adibito a legnaia/cantina) e tutto il piano primo (adibito ad abitazione), è presente anche un'altra unità immobiliare posizionata sulla restante porzione del piano terra con accesso diretto dalla Via Vico Torto al Campidoglio dal lato nord-ovest (di altra proprietà); non sono quindi presenti parti comuni e/o pertinenze condominiali.*

*La struttura portante del fabbricato è in muratura con strutture di irrigidimento in cemento armato realizzate durante i lavori di consolidamento statico post-sisma (L. 219/81). Il solaio del piano primo è in latero-cemento gettato in opera, mentre al piano terra è in cemento grezzo posato direttamente sulla roccia di fondazione del fabbricato.*

*L'unità immobiliare ha una superficie netta interna di circa 70 mq (abitazione, al piano primo) con altezza dei locali pari a circa 3 m e di circa 30 mq (legnaia/cantina, al piano terra) con altezza media interna di circa 1,8 m. Il collegamento diretto tra l'abitazione al primo piano e la legnaia/cantina al piano terreno avviene mediante di una scala interna in metallo ubicata nel locale denominato "ripostiglio" (ubicato in fondo al corridoio principale dell'immobile).*

*All'immobile si accede direttamente dalla strada comunale di Via Vico Torto al Campidoglio dal lato nord-est a mezzo di un portico di circa 5 mq. Sullo stesso prospetto è presente un cancello di ferro che consente l'accesso diretto dall'esterno anche al sottostante vano adibito a "legnaia/cantina". Attraverso il portone di ingresso in legno si accede ad un disimpegno cui sono collegati il "bagno" ed il corridoio principale dal quale si accede al vano "soggiorno/pranzo" ed ai due vani destinati a "camere da letto".*



L'ampio vano "soggiorno/pranzo" è dotato di una porta-finestra a doppia anta in alluminio con balcone di circa 6 mq ubicato sul prospetto nord-ovest e di una finestra in alluminio a doppia anta ubicata sul prospetto sud-ovest. Nel "soggiorno", sulla parete di separazione con il vano "cucina", è posizionato un termocamino ad acqua (utilizzato anche per il riscaldamento dell'immobile). Il locale adibito a "cucina", accessibile esclusivamente attraverso una porta in collegamento diretto con il soggiorno.

L'immobile è allacciato alla pubblica fognatura comunale. Tutti i pavimenti dei vani della parte destinata ad abitazione dell'unità immobiliare sono in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno all'inglese con pannelli di vetro satinato disposti a scacchiera che risultano in parte mancanti in alcune porte ("soggiorno", "letto secondario"). Gli infissi esterni sono alcuni in legno ("ingresso", "letto principale") ed in alluminio (nei rimanenti ambienti) ma con diversa finitura cromatica ("bianco": nel soggiorno; "verde": nella cucina e nel letto secondario; "legno": nel bagno).

L'impianto di riscaldamento è alimentato dal termocamino ad acqua ed i radiatori sono in ghisa. È presente altresì una caldaia a G.P.L. per la produzione di acqua calda sanitaria (A.C.S.). All'esterno il fabbricato si presenta intonacato rustico, mentre all'interno tutti i locali del piano primo risultano tinteggiati con idropittura; i rivestimenti di pareti (ove presenti) e pavimenti sono in buono stato qualitativo.

Al piano terra è ubicata la "legnaia/cantina" costituita da ambiente principale unico con muri e solaio con finiture rustiche. I muri ed il pavimento in cemento, inoltre, sono impostati direttamente sullo strato di roccia affiorante sul quale il fabbricato è stato edificato. L'esigua altezza dei locali della "legnaia/cantina" è assolutamente inidonea per la permanenza prolungata al suo interno delle persone e, di conseguenza, non può essere destinata allo svolgimento di nessuna attività lavorativa/residenziale.

Lo stato di manutenzione globale dell'unità immobiliare è discreto anche se sono necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria per la riparazione delle porte interne prive di alcuni vetri.

L'esperto riferisce che l'impianto elettrico non è adeguato alle norme vigenti. Non sono presenti agli atti del Comune di Padula i certificati di conformità degli impianti, così come non è stato rinvenuto il certificato di agibilità dell'unità immobiliare. Pertanto necessita di lavori di manutenzione straordinaria per gli indispensabili adeguamenti impiantistici e tecnologici agli standard di risparmio energetico degli edifici previsti dalle norme vigenti e, pertanto, ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, l'acquirente deve farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Inoltre, la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare prevista dalle vigenti norme in materia e l'acquirente deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale 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 della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Si precisa, altresì, che il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato ristrutturato con criteri antisismici previgenti alle recenti norme tecniche sulle costruzioni (NCT2008) e rimangono in carico all'acquirente, in quota parte con il proprietario dell'altra unità immobiliare presente, gli eventuali ulteriori costi di adeguamento antisismico del fabbricato alle recenti NCT2008.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al foglio 20, particella 824, sub 2, Categoria A/3, classe 3, piano terra e primo, consistenza 5 vani, Rendita € 400,25.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

#### **NOTIZIE URBANISTICHE**

L'esperto stimatore riferisce che l'epoca di costruzione dell'immobile è antecedente alle normative edilizie introdotte nel secolo scorso ed è stato di recente ristrutturato e consolidato staticamente con i lavori effettuati in base alla L. 219/81 e s.m.i. alla fine negli anni '80. L'immobile è ubicato nel vigente P.R.G. del Comune di Padula in ZONA A, ed è soggetto al vincolo paesaggistico ed ambientale di competenza della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici delle Province di Salerno e Avellino.

L'esperto stimatore riferisce che le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dei luoghi rilevati durante le operazioni



peritali. Non risulta necessario, pertanto, procedere all'aggiornamento delle risultanze catastali.

Gli immobili pignorati risultano ricadere in ZONA A (di interesse storico) ai sensi del D.M. 1444/68 nel vigente P.R.G. del Comune di Padula (adottato con delibera del commissario ad acta n. 5 del 06/06/2002. Tale zona omogenea ricade nell'ambito di applicazione del vincolo paesaggistico e ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per la tutela dei centri storici. Gli interventi consentiti dalle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Padula in tale zona sono quelli regolamentati dal Piano di Recupero, redatto ai sensi delle Leggi 457/78 e 219/81, e riportati nello stralcio allegato alla perizia .

L'esperto riferisce che in data 21/11/1986 viene rilasciata l'**autorizzazione n. 16/1986 per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione e consolidamento antisismico** del fabbricato sito al mappale 824 del foglio 20 ai sensi della L. 219/81 in basa al contributo assentito dalla Commissione Tecnica comunale nella seduta del 10/04/1986 verbale n. 92, come da progetto allegato alla domanda di contributo pubblico depositata al Comune di Padula in data 07/08/1985 al prot. 5044.

Altresì, i certificati di agibilità non sono presenti agli atti del Comune di Padula, così come non sono stati rinvenuti certificati di conformità degli impianti. Precisa, inoltre, che dal sopralluogo effettuato non è emersa l'esistenza di opere abusive.

Il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale e non risulta gravato da livello, censo o uso civico. Non risulta costituito alcun condominio.

## **VALORE A BASE D'ASTA**

1° ribasso di 1/4 pari a **Euro 56.100,00** ( Cinquantaseimilacento/00).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto pari al 75% del prezzo base, e quindi non inferiore rispettivamente:

a **euro 42.075,00** (Quarantaduemilasettantacinque/00) per il **Lotto unico**;

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 27.08.2012 dall'esperto nominato Ing. Domenico Macellaro, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto saranno pubblicizzati sul sito internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) .

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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. 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; che 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.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

- **Ognuno**, tranne il debitore, è ammesso a offrire, per ciascun lotto di interesse, per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il



*procuratore legale 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 all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);*

- **L'offerta, in regola con il bollo** e debitamente sottoscritta, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Montesano Sulla Marcellana (SA), alla Via Dante n. 15 - fraz. Scalo, nei giorni da lunedì a mercoledì di ogni settimana sino alla scadenza del termine, a pena di inefficacia, dalle **ore 14:00 alle ore 15:00**, e in ogni caso entro le ore 17:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (**11/01/2018**) e consegnati, **in busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto o da un suo incaricato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, l'ora del deposito e la data e ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovrà contenere, a pena di inefficacia dell'offerta:

- 1) se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra 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*), recapito telefonico, copia fotostatica di valido documento d'identità (che lo stesso dovrà portare con sé in originale alla predetta udienza di vendita) e fotocopia del tesserino di codice fiscale; se l'offerente è una società o ente dovranno essere indicati i dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, recapito telefonico, pec mail, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile rilasciata al mandatario nonché, un certificato aggiornato, a non oltre trenta giorni, della Camera di Commercio da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o ente ed i poteri di firma conferiti all'offerente); 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 minorenne o incapace, 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., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; le dichiarazioni di acquisto dell'immobile, devono essere sottoscritte dall'interessato o da un mandatario speciale munito di procura notarile;
- 2) dichiarazione di residenza ovvero 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);
- 3) i dati identificativi dei beni e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto per i lotti, con avvertenza che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto di quello indicato nell'Avviso di vendita, così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- 5) del termine e modo di pagamento del prezzo e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con firma in calce dell'offerente;



- 6) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari** (spese di trasferimento) non superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione;
- 7) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di tutte le integrazioni, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;
- 8) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (N.R.G.E.);
- 9) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo - valore;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta;

L'offerente avrà cura **di inserire nella busta chiusa**, senza segni di riconoscimento all'esterno, contenente l'offerta di acquisto, e a pena di esclusione dalla vendita, deve essere allegato, **a titolo di cauzione** ed in conto prezzo di aggiudicazione, con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste salvo il risarcimento del maggior danno, *un assegno circolare, non trasferibile intestato alla "Proc. esec. n° 46/2008 r.g.e."* e vincolato all'ordine del G.E., per un **importo pari al 10% del prezzo offerto**; a norma dell'art. 580, 2 comma c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Le offerte **saranno dichiarate inefficaci**: a) se pervengono oltre il termine fissato nell'avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta stabilito nell'avviso; o c) se l'offerente non presta cauzione **nella misura pari al decimo del prezzo da lui proposto** e con le modalità innanzi precisate;

L'offerta è **irrevocabile**, salvo che: a) sia disposto l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

#### **DISCIPLINA APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissato e nel luogo stabilito 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 2 e 3, c.p.c..

Si avverte che l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

Nel caso di presentazione di un'**unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

- α) qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile a base d'asta per il lotto unico stabilito nell'avviso di vendita) la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- β) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (**offerta minima** di acquisto presentabile come sopra indicato per il lotto unico), la stessa 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.;

In presenza di **più offerte valide**, gli offerenti dopo l'apertura delle buste saranno immediatamente invitati a una gara sulla base dell'offerta più alta (prezzo maggiore), mediante rilanci verbali, (sin d'ora viene stabilita l'entità del rilancio minimo che è pari a **€ 1.500,00** per il Lotto unico, secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva



l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c..

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 nuova vendita, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore sarà disposta 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 prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione del bene staggito al creditore istante. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, lo scrivente 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 sono presentate offerte 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 la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il delegato, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine di novanta (90) giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo base ribassato di 1/4.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO E ONERI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo - prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine perentorio 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 ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato; il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, salvo conguaglio e conteggio finale, la cui entità viene provvisoriamente indicata in ragione del 15% del prezzo di aggiudicazione, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

Le spese (borsuali e compensi) inerenti le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (trascrizioni del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni *sono a carico dell'aggiudicatario*, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso di creditore fondiario, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico 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), entro lo stesso termine perentorio di sessanta (60) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (si avvisa: previa trasmissione al professionista delegato della nota di precisazione del credito, prima dell'asta, da parte della banca creditrice o cessionario del credito, con la specifica indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario per capitale richiesto, degli interessi maturati - e del dietim per gli



interessi successivi – e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi – decorrenza, tasso applicato, base di calcolo- la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria, ai sensi dell'art. 2855 c.c., e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; altresì avvisando che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e lo scrivente professionista provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo 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 precedenti punti), ovvero nel termine di trenta (30) 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 D.Lgs. 385/1993) versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante (o cessionario del credito).

Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo presso, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

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 gg. 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 per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

- nel caso in cui un creditore, nel termine di dieci (10) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, a norma dell'art. 588 c.p.c., presenta l'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., essa deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese;
- a norma dell'art. 590 c.p.c., se la vendita all'incanto non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, si provvederà su di esse entro il termine che verrà indicato entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio; avvenuto il versamento, il G.E. pronuncerà il decreto di trasferimento a norma dell'art. 586 c.p.c.;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, il delegato, previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale, nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello di versamento della cauzione, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, e del versamento del saldo prezzo, verrà predisposta la bozza del decreto di trasferimento, e trasmesso al G.E.



come descritto nell'ordinanza di delega, assieme all'allegata documentazione per disporre l'emissione dello stesso, fatte salve le facoltà del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586, 1 comma, 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, quarto comma, c.p.c.);

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

- del presente avviso, sarà fatta, a cura del professionista delegato, l'affissione all'albo del Tribunale di Lagonegro per tre giorni consecutivi;
- inserzione su un quotidiano d'informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini;
- pubblicazione, almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici e dalle integrazioni sul sito internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it);
- ogni utile informazione, per quanto attiene le generalità dei debitori esecutati o in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, 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 potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato, Via Dante, 15 - Montesano Sulla Marcellana (SA) - tel. 0975-863624, cell. 333.3107533 - mail: [studiolammardo@alice.it](mailto:studiolammardo@alice.it).
- il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale.

Lagonegro, lì 28 ottobre 2017

Dott. Giuseppe Lammardo

