

**TRIBUNALE Di LAGONEGRO**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 12/2010**

**G.E. Dr. Alessandra Zingales**

L'avv. Pietro FIORDELISI, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Alessandra Zingales, in virtù di ordinanza di nomina depositata in cancelleria il 21 febbraio 2017,

**AVVISA**

Che il giorno **16 febbraio 2018 ore 11.00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Pietro Fiordelisi, sito in via Diaz, 28 – 84122 - Salerno, si procederà all'esame delle offerte di acquisto ed, in ipotesi di più offerte, alla gara verbale tra gli offerenti, per la vendita senza incanto della piena proprietà della consistenza immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e la ripartizione in lotti sotto riportate:

**Lotto 1 Piena proprietà del locale commerciale** ubicato nel Comune di Teggiano (Sa) alla via Provinciale del Corticato – distinto nel catasto fabbricati del predetto comune al Fg.58 p.lla 46 sub. 9. Categoria catastale C/1 di classe 4 - 102,00 Mq - **Prezzo base d'asta € 104.644,80 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 78.483,60, alle condizioni di cui al punto 6 - CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO del presente documento)**

**Lotto 2 Piena proprietà del fabbricato abitazione** ubicato nel Comune di Teggiano (Sa), alla via Provinciale del Corticato – distinto nel catasto fabbricati del predetto comune al Fg.58 p.lla 45 sub. 5. Categoria catastale A/2 di classe 4 – 170,90 mq **Prezzo base d'asta € 102.540,00 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 76.905,00, alle condizioni di cui al punto. 6 - CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO del presente documento) .**

Nell'ipotesi in cui:

- Non siano presentate proposte di acquisto entro il termine appresso stabilito;
- Le offerte presentate non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- La vendita non abbia luogo per qualsiasi altra ragione;

**AVVISA ALTRESI'**

Che il giorno 18 maggio 2018, presso la sopra indicata sede si procederà ad una nuova vendita, sempre senza incanto della medesima consistenza immobiliare al prezzo base ribassato di un quarto rispetto al prezzo di cui alla prima vendita, secondo le condizioni appresso indicate

**BENI IN VENDITA**



Il LOTTO 1 è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato al fgl. 58 particella n. 46 sub 9. Si tratta di un locale commerciale ubicato all'angolo di un fabbricato di antica costruzione (palazzo con corte interna) e confinate su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande). Il bene, così come assentito, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato a locale commerciale. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.). Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico. Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare con wc interno. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo. Il locale risulta occupato dall'esecutato. Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato. Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente a "L" di dimensioni di metri 10,50x15,30. E' composto da due ingressi sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato; dagli ingressi si accede all'Ufficio e al locale unico suddiviso in due parte dal un banco/vetrina in metallo disposto a circa la metà della superficie. Inoltre, all'interno e a sud dello stesso vi è un vano wc di piccole dimensioni, non più adeguato alle odierne norme igieniche-sanitarie e di accesso ai diversamente abili. **NON È STATA MAI RILASCIATA L'AGIBILITÀ PER IL BENE IN OGGETTO. A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 5.000,00 Euro**

IL LOTTO 2 è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato al fgl.58, particella n. 45 sub 5. Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo con sovrastante piano sottotetto non abitabile. Tale alloggio si trova sulla stessa verticale del locale commerciale descritto al precedente punto e anch'esso facente parte di un fabbricato di antica costruzione, (palazzo con corte interna) confinante su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande). Il bene, così come rilevato, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato ad abitazione. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.). Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico. Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare e sovrastante piano sottotetto non abitabile. La corte esterna di accesso al bene è priva di



pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo. L'abitazione risulta occupata dall'esecutato. Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.Illa 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato. Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 7,00x8,00. E' composto da un vano scala a doppia rampa con pianerottoli, accessibile dalla corte interna del palazzo; da un ingresso-corridoio; un soggiorno che affaccia sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato, un vano cucina con dietro cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, di cui una con piccolo spogliatoio. Le caratteristiche costruttive sono di buona fattura e presentano rifiniture degli anni '90, agli anni di riparazione dell'immobile. Gli infissi esterni in legno con scuretti sono in buono stato di conservazione. Il bagno e la cucina sono in ottimo stato e nel complesso il bene può ritenersi in ottime condizioni. **NON È STATA MAI RILASCIATA L'AGIBILITÀ PER IL BENE IN OGGETTO.** **A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 5.000,00 Euro**

#### **PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Dall'esame della documentazione è emerso che gli immobili riportati ai precedenti lotti, ubicati nel Comune di Teggiano, sono pervenuti all'odierno esecutato in virtù di compravendita del 12/02/2007 a favore dei danti causa dell'esecutato e di successione (successivamente all'instaurazione del giudizio di esecuzione). Attualmente unico proprietario dei beni suelencati risulta essere il debitore esecutato. Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica dell'immobile pignorato e la continuità delle trascrizioni ultraventennale. I beni risultano occupati dal debitore esecutato, non sussistono contratti di locazione a terzi o vincoli di natura condominiale.

#### **PARTE URBANISTICA e ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il fabbricato identificato al fgl. 58 part.Ille nn. 46 sub 9, 45 sub 5- N.C.E.U. Comune di Teggiano è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di riparazione edilizia ai sensi della Legge n. 219/81 con prat. Ed. n. 476/1990 del 26/05/1990.

Non esiste dichiarazione di agibilità e necessitano di correzione catastale.

Gli oneri per correzione catastale di tutti i beni su elencati e suddivisi in lotti, e per richiesta di agibilità di tutti i lotti, sono i seguenti:

1. Lotto n. 1\_Correzione catastale e richiesta di agibilità € 5000,00;
2. Lotto n. 2\_Correzione catastale e richiesta di agibilità € 5000,00.

Tali oneri sono stati detratti dal prezzo base dei singoli lotti.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**



1. L'offerta di acquisto (che deve essere fatta personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.) dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato alla vendita **sito in Salerno alla via A. Diaz 28, entro e non oltre le ore 11.00 del giorno 16 novembre 2017.**

2. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, **in regola con il bollo**, dovrà contenere:

a. nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato regime patrimoniale dei coniugi e nell'ipotesi di comunione legale le generalità dell'altro coniuge), recapito telefonico (fisso e mobile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (o da chi ne ha la rappresentanza legale), previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede, il recapito telefonico, il codice fiscale e la partita iva della medesima, i dati anagrafici completi del legale rappresentate ed alla offerta andranno allegati anche il certificato, in corso di validità, di iscrizione al registro delle imprese, rilasciato dal competente Ufficio del Registro, attestante la vigenza, i dati relativi all'impresa ed alla rappresentanza della società, nonché i poteri del rappresentante legale ed infine le autorizzazioni necessarie a presentare l'offerta.

b. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

c. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato o di quello pari al 75% del prezzo a base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta.

d. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **entro e non oltre giorni 120 (centoventi).**

e. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria o della relazione notarile e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto relative all'immobile oggetto della vendita.

3. All'offerta di acquisto dovranno essere allegati (ed inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, in corso di validità, nonché **un assegno circolare non trasferibile ,intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E., di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che, nell'ipotesi di aggiudicazione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, sarà trattenuto ed acquisito alla procedura;

**In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.**

Si avvisa altresì che in caso di aggiudicazione , dovrà essere versata una somma pari al 20% del prezzo proposto dall'offerente destinato al fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale sempre mediante assegno circolare non trasferibile ,intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E.

4. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato (o un suo collaboratore addetto al servizio) provvederà ad annotare all'esterno della busta consegnata il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, del G.E., il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

5. Si avvisa che saranno dichiarate inefficaci: Le offerte pervenute fissate oltre il presente avviso; Le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 cpc; Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura precisata nel bando.



6. Si avvisa che **in caso di unica offerta** di valore pari o superiore al prezzo base fissato per la vendita, la stessa sarà senza 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'articolo 588 cpc.

7. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

8. **In ipotesi di più offerte di acquisto, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara verbale**, sull'offerta più alta ed i rilanci minimi in considerazione del prezzo base dovranno essere pari ad almeno € 2000,00 (duemila). L'offerta più alta, sulla cui base si svolgerà la gara mediante rilanci verbali tra gli offerenti, sarà quella che indicherà il prezzo maggiore. Ogni altro elemento (ed in particolar il termine per il versamento del prezzo) non sarà valutato per la comparazione delle offerte. Si avvisa che qualora la gara non dovesse 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, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del miglior offerente, ovvero , in caso di più offerte di pari valore , l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Si avvisa altresì che in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita, non si darà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Si avvisa che 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.

9. L'offerta è irrevocabile, salvo i casi indicati dal III comma dell'art. 571 c.p.c.

10. In caso di offerta ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., l'avvocato che rimarrà aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, presso lo studio del professionista delegato alla vendita, avv. Pietro Fiordelisi, sito in Salerno alla via A. Diaz, 28, entro tre giorni dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 583 c.p.c. il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato.

\*\*\*\*\*

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro **il termine di 120 giorni 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.). Entro sessanta giorni ( ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994 , sia ancora soggetto alla precedente normativa del credito fondiario, ex art. 161, co 6', del Dlgs 385/1993) dalla predetta data l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante, ovvero al cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 T.U.B., la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da quest'ultima vantato, salvo la possibilità di potersi avvalere della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le



condizioni di legge. L'aggiudicatario dovrà quindi fornire quietanza di pagamento della banca procedente ovvero copia conforme all'originale del contratto di subentro nel finanziamento, provvedendo a versare l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato nei termini sopra indicati.

- Unitamente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, a mezzo assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato. L'entità di questa somma sarà stabilita dal professionista delegato.

- Le spese di cancellazione delle formalità ovvero di iscrizione di nuove formalità, così come la comunicazione del decreto di trasferimento verso pubbliche amministrazioni, sono a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario. Rimarranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione conseguente al decreto di aggiudicazione e comunque le spese relative al procedimento di rilascio, a meno che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il delegato dal compiere o portare a termine tale attività.

- La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento e con tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni indivisibili del fabbricato e dell'intero complesso edilizio di cui il bene in vendita fa parte, nonché ogni altro diritto, ragione, azione, servitù, dipendenza e pertinenza. Il tutto come risulta dal titolo di provenienza sopra citato, al quale si fa espresso riferimento e si rinvia.

- Eventuali differenza di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo, di conseguenza l'esistenza di eventuali 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 a 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 non evidenziate in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Salerno alla via A. Diaz, 28, comprese le udienze per le vendite, come stabilito dalla ordinanza di delega.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte: per affissione nell'albo del Tribunale di Lagonegro; per estratto sull'edizione in giorno festivo del quotidiano secondo le modalità di legge, sui quotidiani "Il Corriere del Mezzogiorno" –inserto del "Corriere della Sera" – inserto allegato; sul sito internet e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ove saranno altresì consultabili l'ordinanza di delega delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. e la relazione di stima (coi relativi allegati).



Per ulteriori informazioni e per fissare il giorno e l'orario per la visita degli immobili, ogni interessato può contattare il professionista delegato e custode giudiziario, (tel. 3771850141; PEC [pietrofiordelisi@puntopec.it](mailto:pietrofiordelisi@puntopec.it))

Salerno , lì 24.11.2017

Il professionista delegato  
avv. Pietro FIORDELISI

