

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO
(già Sala Consilina)**

Procedura esecutiva **N. 14/1999 R.G.E.**, promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Zingales, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con provvedimento del 26 gennaio 2016

RENDE NOTO

che il **giorno 9 maggio 2017**, alle **ore 16:00**

09/05/2017

presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Eboli, in Via Epitaffio n. 2, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNO

Intera piena proprietà di fabbricato, con annesso piccolo terreno retrostante, ubicato in Comune di Sant'Arsenio, alla via S. Antonio .

Tale fabbricato, posto in aderenza su due lati con altri stabili, è costituito da un piano terra (livello strada), un primo piano ed un piano interrato (livello sottostrada) che consente l'accesso al piccolo terreno retrostante, attualmente adibito ad orto.

Al piano terra, sono presenti due vani, un piccolo ripostiglio (privo di rifiniture) e un servizio igienico. Al primo piano, al quale si accede attraverso una scala in legno, sono presenti altri due vani con un piccolo terrazzo, quest'ultimo inaccessibile e privo di infissi esterni; Il piano sottostrada è privo di qualsiasi finitura e serramenti.

Nel complesso, le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, in quanto le strutture portanti presentano avvallamenti nei solai, mentre sia le finiture che i serramenti interni ed esterni versano in condizioni di precarietà.

Il fabbricato confina con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Il tutto è riportato

in **Catasto Fabbricati di Sant'Arsenio al foglio 7, particella 480**, cat. A/6, cl 3, vani 5,5, via Sant'Antonio n. 32, piano 2, rendita catastale euro 238,60;

in **Catasto Terreni di Sant'Arsenio al foglio 7, p.lle:**

- **481**, seminativo arborato, cl. 1, mq 144, R.D. euro 2,31, R.A. euro 1,45 ;



- **480**, ente urbano, ca 61.

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato e il piccolo terreno retrostante sono occupati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Null è detto in perizia.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Nulla è detto in perizia

ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio

LOTTO DUE

Intera piena proprietà di terreno di mq 4203 sito nel Comune di Sant'Arzenio.

Sul fondo si trovano alcune piante di ulivo del tutto incolte e in uno stato di completo abbandono.

Esso confina con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Riportato in **Catasto Terreni del Comune di Sant'Arzenio al foglio 6:**

-p.lla 193, uliveto, cl 2, 1.421 mq, R.D. euro 4,40, R.A. euro 4,04;

-p.lla 194, uliveto, cl 2, 755 mq, R.D. euro 2,34, R.A. euro 2,14;

-p.lla 204, uliveto, cl 2, 837 mq, R.D. euro 2,59, R.A. euro 2,38;

-p.lla 581, uliveto, cl 2, 1.190 mq, R.D. euro 3,69, R.A. euro 3,38.

STATO DI POSSESSO

Risulta abbandonato ed inaccessibile.

LOTTO TRE

Intera piena proprietà di terreno sito nel Comune di Sant'Arzenio, alla località "Mesolicchi" e precisamente lungo la strada Vicinale Mesolicchi. Tale strada è asfaltata e percorribile con mezzi di trasporto tradizionali.

L'accesso al fondo non è diretto, in quanto essendo quest'ultimo intercluso, il passaggio deve avvenire attraverso i fondi con esso confinanti (col consenso dei confinanti limitrofi).

Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché regolare, allo stato attuale risulta essere incolto.

Esso si stende complessivamente per mq 801 e confina con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Riportato in **Catasto Terreni di Sant'Arzenio al foglio 11, particella 439**, seminativo, cl 4, 801 mq, R.D. euro 3,52, R.A. euro 3,31.

STATO DI POSSESSO

Risulta incolto e abbandonato.

LOTTO QUATTRO



Intera piena proprietà di terreno sito nel Comune di Sant'Arzenio, alla località "Orticelli", lungo la strada Vicinale Fosso del Mulino. Tale strada è asfaltata e percorribile con mezzi di trasporto tradizionali.

Per accedere al fondo bisogna immettersi su una stradina sterrata che costeggia il vicino canale Selone.

Il passaggio al fondo non è diretto, in quanto essendo quest'ultimo intercluso, il passaggio deve avvenire attraverso i fondi con esso confinanti. Il terreno, pianeggiante e di forma pressoché regolare, può essere facilmente raggiunto dal vicino centro abitato di sant'Arzenio e allo stato attuale risulta essere incolto.

Esso si stende complessivamente per mq 2145 e confina con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Riportato in **Catasto Terreni di Sant'Arzenio al foglio 10, particella 70**, seminativo, cl 3, 2145, R.D. euro 17,17, R.A. euro 10,52

STATO DI POSSESSO

Risulta incolto ed abbandonato.

LOTTO CINQUE

Intera piena proprietà di terreno sito nel Comune di San Pietro al Tanagro, alla località "Tempe", lungo la strada SS. 166 degli Alburni.

L'accesso al fondo avviene dalla suddetta strada che costeggia il terreno, dalla parte in cui è collocato il vigneto. Allo stato attuale tale accesso è reso impossibile dalla presenza di barriere metalliche di protezione che ne impediscono l'ingresso. L'immobile presenta un andamento non pianeggiante, in leggera discesa e con una forma pressoché trapezoidale.

Esso si stende complessivamente per mq 1698 e confina con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Riportato in **Catasto Terreni del Comune di San Pietro al Tanagro al foglio 17, p.lle:**

- **614**, vigneto, cl 2, 1.398 mq, R.D. euro 14,80, R.A. euro 12,64,

- **616**, seminativo, cl 4, 300 mq, R.D. euro 1,16, R.A. euro 1,24.

STATO DI POSSESSO

Risulta incolto ed abbandonato.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che i beni immobili descritti nel lotto UNO ricadono secondo il PRG di Sant'Arzenio in zona omogenea A. Tale zona è disciplinata dal Piano di Recupero in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con possibilità di demolizione e ricostruzione per la trasformazione di depositi e delle pertinenze agricole, per cambio di destinazione per civili abitazioni, nel rispetto delle volumetrie preesistenti e fermo restando l'adeguamento igienico



AVVOCATO SIMONA ROMEO

funzionale dei locali, conformemente alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. Il fabbricato in esame, identificato al foglio n. 7 p.lla 481 del Comune di Sant'Arzenio, a far data dall'anno 1960, non presenta alcuna documentazione relativa a provvedimenti amministrativi quali permessi di costruire, denuncia di inizio attività e certificato di agibilità così come attestato dal responsabile dell'UTC del Comune di Sant'Arzenio.

Il terreno oggetto del lotto DUE, così come riportato dal certificato di destinazione urbanistica, ricade, secondo il PRG di Sant'Arzenio, in Zona E3 (Forestale o interna al Parco Nazionale del Cilento). Per tale Zona la Variante Generale del PRG summenzionato non contiene alcun parametro edilizio cui assoggettare la nuova edificazione; inoltre il regolamento Comunale per tale zona prevede l'inedificabilità assoluta con la possibilità di realizzare volumi tecnici e/o depositi con cubatura inferiore ai 50 mc, nel rispetto delle distanze minime dal confine e dagli edifici esistenti previste per la Zona E2, nonché le distanze dalle strade previste dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio.

I terreni oggetto del lotto TRE e del Lotto QUATTRO, così come riportato dal certificato di destinazione urbanistica, ricadono, secondo il PRG di Sant'Arzenio, in Zona E2. Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa. E' da tener presente che il fondo in esame è sottoposto a norme di salvaguardia in quanto soggetto all'Autorità di Bacino.

Il terreno oggetto del Lotto CINQUE, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, ricade, secondo il PRG del Comune di San Pietro al Tanagro, in Zona F5. Tale Zona è destinata ad ospitare strutture tecnico ricettive quali alberghi, centri di soggiorno per anziani, campeggi , ristoranti.

L'edificazione consentita previa redazione di piani di attuazione planovolumetrici di iniziativa pubblica oppure privata. I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione in questa Zona saranno precisati nei piani di attuazione sopra menzionati, nel rispetto dell'ambiente e delle vigenti leggi in materia di urbanistica e di edilizia.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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



AVVOCATO SIMONA ROMEO

qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in cinque lotti;

2) Il prezzo base è fissato in euro

- euro **30.410,00** per il **lotto UNO**;

- euro **10.507,50** per il **lotto DUE**;

- euro **2.403,00** per il **lotto TRE**;

- euro **10.725,00** per il **lotto QUATTRO**;

-euro **16.980,00** per il **lotto CINQUE**;

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è (pari al 75% del prezzo a base d'asta) di:

- euro **22.807,50** per il **lotto UNO**;

- euro **7.880,62** per il **lotto DUE**;

- euro **1.802,25** per il **lotto TRE**;

- euro **8.043,75** per il **lotto QUATTRO**;

-euro **12.735,00** per il **lotto CINQUE**.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto 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, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;



- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Eboli, via Epitaffio, n. 2 **entro e non oltre le ore 12:30**, del giorno precedente la vendita e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad

- euro **1.000,00** (euro mille) per il **Lotto UNO**;
- euro **250,00** (euro duecentocinquanta) per il **Lotto DUE**;
- euro **250,00** (euro duecentocinquanta) per il **Lotto TRE**;
- euro **250,00** (euro duecentocinquanta) per il **Lotto QUATTRO**;
- euro **500,00** (euro cinquecento) per il **Lotto CINQUE**;

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 14/1999, e presso il suo ufficio.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, a suo carico, pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione della differenza, ed oltre IVA se dovuta.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 14/1999, e presso il suo ufficio.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del



prezzo indicato al **punto 8**) del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Le spese relative a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli graveranno a carico dell'aggiudicatario.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Lagonegro - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lagonegro potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Eboli, Via Epitaffio, n. 2 , cell. 329 0143325; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) secondo le indicazioni del Tribunale di Lagonegro (www.tribunalelagonegro.it) reperibili anche sul sito www.astegiudiziarie.it
- che custode giudiziario è l'avv. Simona Romeo, anche delegata alle operazioni di vendita.



AVVOCATO SIMONA ROMEO

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Eboli, 22 febbraio 2017

Avv. Simona Romeo

“Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell’art. 492, 2 co. Cpc, vale anche quale comunicazione / notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio”

Via Epitaffio, n. 2 – 84025 Eboli (SA)
Telefax 0828 652225

