

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 54/2011 R.G.E. Ex 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 integrata, a seguito dell'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, in data 12.01.2016 nella procedura esecutiva immobiliare 54/2011 R.G.E. Ex Sala Consilina

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 24 Aprile 2017 alle ore 18:00, 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 assentiti 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 prezziario 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:

€ 39.490,00 (diconsi trentanovemilaquattrocentonovanta/00) (al netto delle decurtazioni)

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:

€ 11.060,00 (diconsi euro undicimilasessanta/00)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Maurizio Cocilova ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente a 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 1°, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3°, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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 al citato art. 579, comma 3°, 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 1°, c.p.c..

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta, in bollo**, dovrà essere depositata, **presso lo studio professionale in Sapri (Sa) al Corso Umberto I n. 21**, entro e non oltre le **ore 12:00 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, 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 1°, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma



della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, 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 3°, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);

- Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenni, 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), 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:

- 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; l'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato 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 2° e 3°, 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 2° e 4° c.p.c.;**

▪ **L'offerta è inefficace**

1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;

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.

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 2° c.p.c., ed il bene aggiudicato all'offerente.

▪ Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base, 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; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.).



- Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per il LOTTO UNO.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 250,00 per il LOTTO DUE.

Se la gara non può avere 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 ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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, a prezzo base ribassato di un quarto.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al **15% (ovvero 20% se terreno agricolo)** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese (intestato alla procedura) e per residuo prezzo (intestato alla procedura), restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%).

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'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato **avvisa altresì** che 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, da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione (l'aggiudicatario 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, comma 4° c.p.c.).

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di



Dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

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.

4) PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso 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 una sola volta su un quotidiano d'informazione a diffusione locale, pubblicità on-line 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 degli immobili pignorati.

Vallo della Lucania, 15 Febbraio 2017

Il Professionista Delegato
dott. Gianpiero Vecchio

