

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n° 80/1992 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

L' **avv. Pompea D'Ursi**, con studio in Via Giovanni Falcone, 34 85043 Latronico (PZ), nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Giudice dell'esecuzione – dott.ssa Alessandra Zingales – del 03/11/2015, nella Procedura esecutiva immobiliare **n.80/1992 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa da Banco di Napoli s.p.a. filiale di Potenza, a norma dell'art. 490 c.p.c..

### AVVISA

che il giorno **26 luglio 2017, alle ore 16:00**, presso il suo studio si procederà alla vendita SENZA INCANTO degli immobili pignorati di seguito descritti e alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto **fino alle ore 13:00 del giorno 25 luglio 2017**.

### IMMOBILI

Situati nel comune di Castelsaraceno (PZ).

**LOTTO A: Terreno in agro di Castelsaraceno località Miraldo, riportato nel C.T. partita 65352, foglio 48, p.lle 205, 310, 311, 454, 618, con entrostante fabbricato in N.C.E.U., part.1479, foglio 48 p.lla 619.**

**Prezzo base è di €. 10.290,00 (così ridotto ulteriormente di 1/4).**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad euro 7.717,5.**

Sono terreni agricoli nello specifico le part. 205,310,311 e 618 individuati come seminativo; la part. n. 454 come pascolo.

L'immobile si compone di quattro vani ad uso abitativo ed accessori diretti (K di mq.26,00 circa, L1 di mq. 14.5 circa, L2 di mq. 3.60 circa, camera di mq. 15,50 circa, 12 di mq. 11,00 circa, camera di mq. 15,50 circa, wc di mq. 3,60 circa e cantina di mq.13,00 circa) oltre ad un locale adibito a garage-magazzino di mq. 27,50 circa; tutti dislocati su un unico piano terra. Allo stato attuale è occupato a titolo gratuito e il comodatario vi ha dimora saltuaria.

Il fabbricato ha un'esposizione a s-o, i vani abitativi godono di una insolazione che va da mezzogiorno al tramonto e non evidenziano segni di umidità; E' ubicato a circa mt. 20,00 dalla S.P. n° 19 "MOLITERNESE" ed è di facile e comodo accesso; Dotato di servizi quali idrico, elettrico in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Da quanto è stato possibile accertare presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta essere stato assoggettato a sanatoria edilizia.

**LOTTO B: Terreno in agro di Castelsaraceno località Feroni, riportato nel C.T. alla partita 65352 fol. 47 p.lle 17. 18;**



**Prezzo base è di €. 1.631,25 (così ridotto ulteriormente di 1/4).**

**L'offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad euro 1.223,25.**

Particella n.17 terreno individuato come pascolo.

Particella n.18 terreno definito incolto produttivo.

**LOTTO C: Terreno in agro di Castelsaraceno, località Feroni nel C.T. partita 65352, fol.45 p.IIa 73;**

**Prezzo base è di €. 1.181,25 (così ridotto ulteriormente di 1/4).**

**L'offerta minima è pari al 75% del prezzo base pari ad euro 885,90.**

Terreno con bosco alto.

**LOTTO D: Terreno in agro di Castelsaraceno, località Pantano Grande nel C.T. partita 65352 fol.52 p.IIe 172- 173.**

**Prezzo base è di €. 883,00 (così ridotto ulteriormente di 1 /4).**

**L'offerta minima è pari al 75% del prezzo base pari ad euro 662,25.**

Terreno così individuato: Foglio n.52 part. n. 172 incolto produttivo; part. n. 173 pascolo.

**LOTTO E: Terreno in agro di Castelsaraceno, località Miraldo, nel C.T. partita 64852, fol.49, p.IIa 251.**

**Prezzo base d'asta è di €.110,25 (così ridotto ulteriormente di 1/4).**

**L'offerta minima è pari al 75% del prezzo base pari ad euro 82,68.**

Terreno individuato come pascolo arborato.

Il compendio pignorato è più dettagliatamente descritto nella relazione di stima del C.T.U. Geometra Giuseppe De Maria del 10.05.1997.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere consegnate al professionista Delegato alla vendita presso il suo studio sito in via Giovanni Falcone,34 – 85043 Latronico (PZ), **entro le ore 13:00 del 25 luglio 2017, giorno precedente la data della vendita senza incanto.**
- 2) L'offerente deve presentare nel luogo indicato per lo svolgimento della vendita, una dichiarazione in caso di vendita senza incanto, contenente:
  - a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, specificazione del regime patrimoniale dei coniugi. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'indicazione del R.G.E. della procedura.
  - b) I dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta;



- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile. Di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia; di essere informato sull'esistenza della documentazione in deroga all'art. 6, comm 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico. Sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, una somma in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

La cauzione come sopra determinata dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. e dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

- f) L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

### AVVISA

- 1) Che saranno dichiarate inefficaci:
  - Le offerte pervenute oltre il termine previsto nell'avviso;
  - Le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
  - Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- 2) Che qualora sia pervenuta una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;
- 3) In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.  
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:  
**€ 250,00** per immobili stimati fino a € 13.000,00;



- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesioni 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 e inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.**

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- 4) Che se non sono presentate offerte di acquisto 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 ad una nuova vendita senza incanto a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento 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), nel termine di **sessanta giorni** dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art.161, comma sesto, 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.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e 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.

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal Delegato e verrà depositata su un distinto libretto (di deposito) vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data della vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. – per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte, o in caso di offerte inferiori al prezzo base nei limiti di almeno il 75% - il delegato è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.).

Per quanto non previsto nel presente avviso e nella relativa ordinanza di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato Avv. Pompea D'Ursi con studio in via Giovanni Falcone 34, Latronico (PZ). Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del detto custode giudiziario anche delegato alle operazioni di vendita. Si potranno, quindi, chiedere chiarimenti contattando il professionista delegato presso il proprio studio, tel. 0973-859222 – cell.347/6204256, dalle ore 9:00 alle ore 13:00; mail [pompeadursi@libero.it](mailto:pompeadursi@libero.it). PEC [dursi.pompea@certavvocatilag.it](mailto:dursi.pompea@certavvocatilag.it).

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista Delegato e a spese del creditore procedente mediante:

- Affissione per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Lagonegro;



- Inserzione, per estratto secondo le modalità di legge, sul quotidiano “La Nuova del Sud”, almeno quarantacinque giorni (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- Inserzione dell’ordinanza di delega, dell’avviso di vendita e della relazione di stima sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro: [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it);
- Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti della procedura, almeno trenta (30) giorni prima della vendita e sarà inviata copia in cancelleria.

Latronico, 18 aprile 2017

Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario

Avv. Pompea D’Ursi

