

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Giuseppe Pugliese**  
**Via S.Francesco, 17 - 85042 - Lagonegro (PZ )**  
**Tel./fax 0973/41716- cell. 3388887289**  
**PEC: pugliese.giuseppe@certavvocatilag.it**

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva N. **89/2009 (già Tribunale di Sala Consilina)** R.G.E. promossa dal Banco di Napoli S.p.A.

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuseppe Pugliese, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ex artt. 590 e 591, terzo co. c.p.c., con ordinanza dell'11.02.2016, del G.E. dott.ssa Paola Beatrice,

#### AVVISA

che il giorno **19 settembre 2017** alle ore **18,00** e ss. presso il suo studio sito in Lagonegro, alla Via S. Francesco n. 17, si procederà alla **vendita senza incanto** – mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti – della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

#### BENI IN VENDITA

#### LOTTO UNICO

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto arch. Maurizio Cocilova)**

Abitazione unifamiliare ubicata nel Comune di Padula e distinto al Foglio 27 P.IIIa 672 sub 18 costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, un piano sottotetto non abitabile.

Il bene, destinato ad alloggio residenziale unifamiliare, è ubicato nel Comune di Padula ed è individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 672 sub 18.

In generale, le condizioni del singolo piano abitativo non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione dei lavori di costruzione dell'intero lotto, individuato al n. 3 del Programma costruttivo di edilizia residenziale agevolata, programmata dal Comune di Padula e realizzata dalla Società Smeralda s.r.l con progetto del 27/03/1992 (prot. N. 222) assistito da finanziamento agevolato ai sensi dell'ex Legge n. 457/78.



All'intero complesso edilizio si accede dalla Via Provinciale, in loc.tà San Francesco, attraverso un cancello a due ante in ferro. L'area così come è stata lottizzata ha delle stradine interne, asfaltate, necessarie per raggiungere i singoli alloggi. Il Lotto n. 3 suddetto è ubicato nella parte alta dell'intero terreno e disposto verso nord. Gli alloggi realizzati risultano avere le stesse caratteristiche costruttive e dimensionali, formanti una tipologia architettonica a "SCHIERA".

All'alloggio oggetto di pignoramento si accede tramite un cancello esterno con piccolo giardino antistante e vialetto.

Il bene, facente parte di un lotto di n. 10 alloggi, è costruito con struttura portante in c.a. con solai e copertura in laterocemento.

Dal portone unico si raggiunge il piano terra rialzato rispetto al piano di campagna o della stradina.

Il bene è sviluppato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, così come di seguito descritto:

PIANO SEMINTERRATO composto da un locale garage e/o deposito con scaletta di accesso al piano terra.

PIANO TERRA composto da ingresso, wc, cucina, soggiorno/pranzo e scala di accesso al piano seminterrato e al piano primo.

PIANO PRIMO composto da bagno e n. 3 camere da letto, di cui una matrimoniale.

Infine, il bene presenta anche un piano sottotetto non abitabile e collegato al piano primo tramite botola.

Tutto l'alloggio è servito da impianto elettrico, idrico e termico con alimentazione a gas e con caminetto a legna nel soggiorno al piano terra. Gli infissi sono in legno con vetrocamera.

Il fabbricato rientra tra le strutture abitative denominate "Programma costruttivo di edilizia residenziale agevolata" e realizzate con progetto del 27/03/1992 (prot. N. 222) e assistito da finanziamento agevolato ai sensi dell'ex Legge n. 457/78. Il bene pignorato rientra nel lotto n. 3 – alloggio n. 3 – identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 27 part.IIa n. 672 sub 18 e confinante a nord e sud con gli alloggi n. 2 e n. 4, ad est con la stradina di accesso al lotto n. 1 e ad ovest con la stradina di accesso al lotto n. 5.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Dalla perizia redatta dall'arch. Maurizio Cocilova nominato esperto stimatore, si evince che l'immobile oggetto del pignoramento risulta adeguato dal punto di vista sismico, degli impianti e risponde, discretamente, alle norme per il risparmio energetico.



## **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di compravendita del 19/07/2002 dalla Società Edile Immobiliare Smeralda S.r.l.. La Società Edile Immobiliare Smeralda S.r.l. ha ricevuto, dal Comune di Padula con atto dell' 11/11/1994, il diritto di superficie ad aedificandum sul terreno (identificato alle part.lla nn. 604-608-597-628) sul quale è stato realizzato l'intero lotto di edifici, a destinazione residenziale, comprensivo anche dell'alloggio acquistato. Precedentemente, il Comune di Padula, aveva acquistato il suddetto terreno con atto di compravendita dell' 11/11/1994 dal sig. Sanseviero Francesco. A quest'ultimo i beni sono pervenuti in virtù di un atto di compravendita del 18/09/1971 dal sig. Accetta Oreste.

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica degli immobili pignorati.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'arch. Maurizio Cocilova, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Valore a base d'asta è di € **106.313,00** (centoseimilatrecentotredici/00), prezzo ridotto di ¼ rispetto all'ultimo praticato.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al 75% del prezzo base) è fissata in € 79.735,00 (settantanovemilasettecentotrentacinque/00).

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto devono essere depositate dal **lunedì al giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00** ed in ogni caso entro e non oltre il giorno **18.09.2017 alle ore 19,00** presso lo studio dell'avv. Giuseppe Pugliese, sito in Lagonegro, alla Via San Francesco n. 17. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.) possono fare offerte di acquisto.



L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

-a1) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta.

-a2) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) 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;

- a5) se l'offerente è un cittadino di un 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;

- a6) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ), ove verranno effettuate le



comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

c) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

d) i dati identificativi dell'immobile ( o del lotto ) per il quale l'offerta si riferisce;

e) l' indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) il termine di **versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese** conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

h) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo-valore;

i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

#### **MISURA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente avrà cura di inserire nella busta chiusa l'offerta di acquisto, senza segni di riconoscimento all'esterno, pena esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva N. 89/2009 r.g.e. con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo-prezzo nei termini e con le modalità previste o restituita in caso di mancata aggiudicazione; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del



professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2 comma c.p.c.: a) se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c.; b) se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base di asta stabilito nell'ordinanza; c) se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; d) non sottoscritte; e) prive dell'indicazione del prezzo offerto.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**In caso di unica offerta**, conformemente alle previsioni di cui al novellato art. 572 c.p.c. si procederà con le seguenti modalità:

-qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

-qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte**, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

La gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che viene sin da ora stabilito nella misura del 3% del prezzo base, pari ad € 3.189,00. Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.



## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura/superficie 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: 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 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.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 Legge 47/1985, l'aggiudicatario ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

**Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, deve essere effettuato entro il termine di centoventi (120) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 89/2009, oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti



gli effetti della procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura **del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) saranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore precedente fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 % e il 20%). Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.



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

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del 2 comma dell'art. 587 c.p.c.

## **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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 giorni 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 alla ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) per affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo del Tribunale di Lagonegro almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;



b) per estratto, sul quotidiano “La Città” Edizione Salerno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) per intero e per una sola volta sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.lagonegro.giustizia.it](http://www.tribunale.lagonegro.giustizia.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it), unitamente all’ordinanza di delega de G.E. e alla perizia del C.T.U., almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all’immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l’accompagnamento degli interessati per visionare l’immobile, far riferimento allo studio del Professionista delegato nonché custode giudiziario, Avv. Giuseppe PUGLIESE (telefax 0973/41716).

Lagonegro, 15.06.2017

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Pugliese

