

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Procedura esecutiva immobiliare n. 39/20004 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Il dott. Michele D'Alessio, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Luigi Sturzo 173, quale professionista delegato alle operazioni di vendita e quelle successive ex. Art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa Paola Beatrice del 29/07/2016 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI nei confronti di *omissis*

AVVISA

Che il giorno **29 settembre 2017 alle ore 12:00**, presso il suo studio si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO – mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, degli immobili di seguito descritti e alle condizioni sotto riportate.
Termine per la presentazione delle offerte di acquisto **entro le ore 12:00 del giorno 28 settembre 2017**.

BENI IN VENDITA

Descrizione del compendio immobiliare (come da C.T.U. in atti)

LOTTO 1

Descrizione:

Piena proprietà di fondo rustico di natura mista (seminativo – bosco ceduo) con vicino fabbricato rurale situato nel Comune di Caggiano alla località Piè della Chiaia, in catasto:

- terreno foglio 11 p.lla 506 mq 2068
- terreno foglio 11 p.lla 510 mq 4036
- terreno foglio 11 p.lla 511 mq 588
- fabbricato rurale foglio 11 p.lla 512 di complessivi mq 56. La struttura portante originaria verticale del fabbricato è costituita da murature di pietrame, i solai sono in legno. La copertura è costituita da grossa e piccola orditura in legno e sovrastante manto in embrici. Esso è composto da un vano a piano terra ed un vano soprano con sottotetto di mq 28 per piano.
- terreno foglio 11 p.lla 62 mq 216
- terreno foglio 11 p.lla 63 mq 1136
- terreno foglio 11 p.lla 64 mq 1023
- terreno foglio 11 p.lla 65 mq 182

I terreni dalla perizia risultano incolti e il fabbricato inutilizzato

Difformità urbanistico – edilizie e catastali:

fabbricato realizzato prima del 1967.

Prezzo a base d'asta

€ 16.400,00 (dicesi sedicimilaquattrocento/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 12.300,00 (dicesi dodicimilatrecento/00) pari al 75% del prezzo base



Dott. Michele D'Alessio

Dottore Commercialista - Business & Finance Consulting -

Studio: Via Luigi Sturzo, 173 - 84036 Sala Consilina (Sa) Tel/Fax 0975-1902368 / 3479817040

Email: micdalessio@gmail.com Pec: micheledalessio@ordine.commercialistisala.it

LOTTO 2

Descrizione:

Piena Proprietà di fondo rustico situato nel Comune di Caggiano alla località Salice, in catasto al **foglio 23 p.lla 132 mq 2390**. Catastalmente seminativo di classe 4, in zona pianeggiante, distante circa 2 km dal centro del paese e raggiungibile dalla via comunale che lo confina da un lato. Dalla perizia risulta incolto e senza opere murarie.

Prezzo a base d'asta:

€ 10.640,00 (dicesi diecimilaseicentoquaranta/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 7.980,00 (dicesi settemilanovecentottanta/00) pari al 75% del prezzo base

LOTTO 3

Descrizione:

Piena proprietà di fondo rustico situato nel Comune di Caggiano alla località Pietra della Scala, in catasto individuato al **foglio 25 p.la 373 mq 4635**. Si tratta di un unico fondo, catastalmente seminativo di classe 5. Dalla perizia risulta incolto e senza la presenza di opere murarie.

Prezzo a base d'asta:

€ 8.800,00 (dicesi ottomilaottocento/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 6.600,00 (dicesi seimilaseicento/00) pari al 75% del prezzo base

LOTTO 4

Descrizione:

Piena proprietà di fondo rustico situato nel Comune di Caggiano in località Vallone Seccato, in catasto individuato al **foglio 26 p.la 283 mq 1580**. Si tratta di un unico fondo, catastalmente seminativo classe 5, dalla perizia risulta incolto in zona pianeggiante di forma regolare e senza la presenza di opere murarie.

Prezzo a base d'asta:

€ 1.200,00 (dicesi milleduecento/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 900,00 (dicesi novecento/00) pari al 75% del prezzo base

LOTTO 5

Descrizione:

Piena proprietà di fondo rustico situato nel Comune di Caggiano alla località San Biagio, in catasto individuato al **foglio 7 p.la 306 mq 546 e p.la 307 mq 618 per complessivi mq 1164**. Si tratta di due unità poderali costituenti un unico fondo, catastalmente la p.la 306 è seminativo di classe 5, la p.la 307 è vigneto di classe 2. Dalla perizia risulta incolto e senza la presenza di opere murarie.

Prezzo a base d'asta:

€ 2.960,00 (dicesi duemilanovecentosessanta/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 2.220,00 (dicesi duemiladuecentoventi/00) pari al 75% del prezzo base



Dott. Michele D'Alessio

Dottore Commercialista - Business & Finance Consulting -

Studio: Via Luigi Sturzo, 173 – 84036 Sala Consilina (Sa) Tel/Fax 0975-1902368 / 3479817040

Email: micdalessio@gmail.com Pec: micheledalessio@ordine.commercialistisala.it

LOTTO 6

Descrizione:

Piena proprietà di fondo rustico situato nel Comune di Pertosa alla località Camposanto – Filaro, in catasto individuato al **foglio 1 p.lla 432 mq 570**. Si tratta di un fondo agricolo, catastalmente uliveto classe 2. Dalla perizia risulta incolto nonostante all'interno siano presenti delle piante di ulivo e non presenta opere murarie.

Prezzo a base d'asta:

€ 2.520,00 (dicesi duemilacinquecentoventi/00)

Offerta minima di acquisto:

€ 1.890,00 (dicesi milleottocentonovanta/00) pari al 75% del prezzo base

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Tempi condizioni e contenuto delle offerte di acquisto

1- Le offerte di acquisto potranno essere presentate dal lunedì al venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 ed in ogni caso **entro e non oltre le ore 12 del giorno 28 settembre 2017**, giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato.

2- Tutti, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.) possono formulare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.,(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 all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata, dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c).

3- L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, depositata in busta chiusa anonima, a pena di inefficacia, dovrà contenere:

a) Le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- se l'offerente è una persona fisica, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, 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 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;

- Se l'offerente è una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e dovrà recare indicazioni dei dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, pec mail, i dati completi del legale rappresentante, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione(all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio competente da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o ente ed i poteri di firma conferiti all'offerente);



- se l'offerente è minore o un incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
 - se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, dovrà depositare il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso di soggiorno, al fine di verifica della condizione di reciprocità;
 - in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
- b)** la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ) da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale);
- c)** il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- d)** i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e)** l'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto pari o superiore al prezzo base d'asta), del termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni** dalla aggiudicazione, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; sarà possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'equivalente al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f)** l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- g)** l'eventuale dichiarazione di godere dei benefici e/agevolazioni fiscali;
- h)** l'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Misura e modalità della cauzione

4- All'offerta da inserire nella busta chiusa, senza segni di riconoscimento all'esterno, dovrà essere allegata: - una fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità, dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri) , nonché, a pena di esclusione dalla vendita, - **un assegno circolare** non trasferibile intestato alla " Procedura esecutiva n. 39/2004 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro", e vincolato all'ordine del G.E., di **importo non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto, a titolo di cauzione**. Con avvertenza, che detta cauzione, sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo – prezzo 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'atto di deposito in busta chiusa, contenente l'offerta- in regola con il bollo- 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 professionista delegato; la data della vendita; e la data e l'ora del deposito.



5- Le offerte saranno dichiarate inefficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero: **a)** se pervenute oltre il termine fissato nel presente avviso; **b)** se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta stabilito nell'ordinanza; **c)** se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

6- L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo che: **a)** siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Delibazione sulle offerte

7- Le buste saranno aperte il giorno **29 settembre 2017 alle ore 12:00**, presso lo studio del professionista delegato, alla presenza degli offerenti ove comparsi.

- **Nel caso di unica offerta**, validamente formulata, di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore 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.

- **Nel caso di pluralità di offerte**, validamente formulate, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara sull'offerta più alta. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali. L'entità del rilancio minimo viene sin da ora stabilito nelle seguenti modalità:

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 400,00 per il LOTTO 1
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 300,00 per il LOTTO 2
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 250,00 per il LOTTO 3
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 30,00 per il LOTTO 4
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 80,00 per il LOTTO 5
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 70,00 per il LOTTO 6

I rilanci verbali saranno eseguiti con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c., ovvero sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà 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.

- **Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in questo avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.**

- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista 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.



CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Disciplina della vendita forzata

- La presentazione delle offerte di acquisto presuppone e richiede, previa espressa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U. geom. Filomena Gentile del 26/03/2010, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per una più analitica descrizione dei beni staggiti e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 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. La vendita è a corpo e non a misura; 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: 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.

Modalità di versamento del saldo del prezzo

8- L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non oltre il termine di centoventi giorni – senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., su un libretto di deposito intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

9- L'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita e di trasferimento a suo carico, la cui percentuale è stabilita sin da ora provvisoriamente **nella misura del 15% del prezzo dell'aggiudicazione**, salvo eventuale integrazione e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine del professionista delegato.

10- Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizione del pignoramento e iscrizione 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 professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dispensa dai relativi adempimenti da parte di quest'ultimo.

11- A carico dell'aggiudicatario sono anche quelle spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del



Dott. Michele D'Alessio

Dottore Commercialista - Business & Finance Consulting -

Studio: Via Luigi Sturzo, 173 – 84036 Sala Consilina (Sa) Tel/Fax 0975-1902368 / 3479817040

Email: micdalessio@gmail.com Pec: micheledalessio@ordine.commercialistisala.it

procedimento di rilascio successivamente alla vendita, a meno che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma 4 c.p.c.).

- 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 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove occorrono le condizioni di legge), dovrà versare direttamente al creditore fondiario, o cessionario del credito, la parte corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41, comma 4, del D. Lgs 1° settembre 1993, n. 385), **nel termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), versando l'eventuale residuo, e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, e a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, unitamente alla quietanza del pagamento, rilasciata dalla banca mutuante.

Per tutto quanto qui non indicato si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione, si rinvia a quanto già disposto con l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione; lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ed a spese del creditore procedente, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Affissione, per tre giorni consecutivi, nell'Albo del Tribunale di Lagonegro (PZ) almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte
- Inserimento sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.lagonegro.giustizia.it, www.giustizia.basilicata.it e per una sola volta su un quotidiano di informazione locale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima depurata dai dati personali relativi al debitore e ai congiunti e degli allegati fotografici e planimetrici, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto.
- Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti almeno trenta giorni prima della vendita, e ne sarà inviata copia in Cancelleria.

Sala Consilina 28/07/2017

Delegato alla vendita
Dott. Michele D'Alessio

