

# TRIBUNALE di LAGONEGRO

Procedura esecutiva n° 56/2011 r.g.e. Tribunale di Sala Consilina

## AVVISO DI VENDITA

Il dott. Giuseppe Lammardo, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, visto:

- l'Ordinanza di delega del 19.07.2016, resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Alessandra ZINGALES, notificata a mezzo pec dall'ufficio della cancelleria esecuzioni immobiliari il 23.07.2016;

nel procedimento espropriativo immobiliare n° 56/2011 r.g.e. del Tribunale di Sala Consilina, promosso ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro, rapp.ta e difesa dall'Avv. Aldo Corvino, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

## AVVISA

che il giorno **01 dicembre 2017, alle ore 12:00**, presso le aule antistanti il piano terra del Tribunale di Lagonegro, Via Napoli, snc procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., all'esame delle offerte di acquisto, ovvero, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, degli immobili descritti nella relazione di stima, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino alle ore 12:00 del giorno 30/11/2017, presso il suo studio in Montesano Sulla Marcellana (SA), alla Via Dante, 15 - fraz. Scalo ove effettuerà tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (come da CTU depositata agli atti).

### LOTTO UNICO

#### COMUNE DI UBICAZIONE

Santa Marina (SA) – fraz. Policastro Bussentino, Contrada Santa Lucia

#### DESCRIZIONE

Piena proprietà di una civile abitazione al secondo piano (sottotetto) di una palazzina costituita da quattro unità immobiliari. La predetta unità immobiliare gode di servitù di accesso pedonale e carrabile, nonché di servitù idrica, elettrica e fognaria mediante le condutture esistenti. Ha annesso diritto di parcheggio sulla corte comune sul versante lato monte. All'appartamento si accede dal piazzale tramite una scalinata esterna, avente affaccio su un terrazzino di pertinenza, sul quale è aperto il vano porta d'accesso al fabbricato così composto: disimpegno, cucina, bagno e camera da letto. È dotato di terrazzo avente vista panoramica verso il mare, mentre l'altezza utile dei vani è di 2,70 mt.

L'esperto stimatore nella sua relazione riporta che la struttura portante dell'immobile è caratterizzata da intelaiatura in c.a. Di travi e pilastri poggianti su graticcio di fondazioni superficiali, solai di inetrpiano e di copertura latero-cementizi con copertura in c.a. del tipo falde. Le finiture interne sono del tipo civile ordinarie e l'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. La superficie utile è di 56,93 mq. L'immobile risulta essere conservato in discrete condizioni e necessita di opere di manutenzione straordinaria consistenti in lavori di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere problemi di infiltrazione, mentre, gli impianti sono rispondenti alla normativa vigente.

L'esperto stimatore, nella sua relazione integrativa riferisce che l'immobile staggito facente parte di una palazzina, a cui si accede mediante una strada, che diramandosi dalla Strada Statale Tirrena Inferiore, consente di raggiungere ed accedere al complesso immobiliare attraverso una serie di curve e tornanti.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 731, sub 6, ctg A/3, classe 1, piano 2°, vani 3, rendita catastale euro 224,66;

Confina per tre lati con la corte comune identificata con il sub 1, e con altra unità immobiliare identificata con il sub 4, ed al livello sottostante con il sub 5.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

## NOTIZIE URBANISTICHE

L'esperto CTU nella relazione depositata riferisce che il fabbricato ricade in zona "C" del P.R.G. del Comune di Santa Marina (SA).

Dal punto di vista urbanistico, presso il Comune medesimo, risultano presenti agli atti i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n° 76 del 13/10/2000 prot. 8272/1999** presentata in data 10.12.1999 con progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- **Concessione edilizia di Variante in C.O. n. 59 del 14.08.2002 – prot. 413/2002** a seguito di domanda presentata in data 18.01.2002 con progetto inteso ad ottenere la concessione di variante in corso d'opera alla C.E. n. 76;
- **Titolo abilitativo Edilizio in sanatoria n. 17 del 10.10.2007 – prot. 11183/04 – pratica edilizia n. 56/2004**, a seguito di domanda presentata in data 09.12.2004, relativo ai lavori abusivamente realizzati (in difformità alla concessione edilizia n. 76 di cui sopra);
- **relazione tecnica, del dirigente Comune di Santa Marina (SA), prot. 8285 del 17.09.2009**, per l'accertamento dei reflui nel sistema urbano cittadino da cui risulta che il fabbricato attualmente conferisce gli stessi in una vasca IMHOF a tenuta, periodicamente svuotabile;
- **Ordinanza n. 14/2009 del 17.09.2009 del Comune di Santa Marina (SA)**, relativo alla demolizione delle opere abusive e la messa in pristino dello stato dei luoghi (pergolato su terrazzo realizzato con elementi lignei infissi nella muratura perimetrale);
- **Permesso a costruire in Sanatoria n. 17/2010 del 19.03.2010 - prot. 10038/2009**, relativo alla costruzione di una struttura in legno (pergolato) realizzato su terrazzo;
- **Revoca Ordinanza n. 14/2009 del 17.09.2009 n. 09/2010 del Comune di Santa Marina (SA)**, relativo al fatto che l'intervento edilizio è risultato assentibile in quanto trattasi di opere che non hanno determinato aumento di volume o di superficie utile abitabile e per intervenuto rilascio titolo abilitativo in Sanatoria;

L'esperto stimatore nella sua relazione integrativa riferisce che la strada che consente l'accesso al complesso immobiliare dove è ubicato il bene staggito, non facente parte delle opere convenzionate alla C.E. n. 76 del 13.10.2000, dà ingresso a tutti gli altri immobili edificati lungo la stessa e facenti parte del Piano di Lottizzazione ZTO C 4.3 (Lottizzazione in Destra del Bussento), per tutta l'intera lunghezza è dotata di manto di usura in conglomerato bituminoso, zanelle in calcestruzzo e muretti, rete fognante e pubblica illuminazione, mentre il tratto finale prossimo alla palazzina in cui è ubicato l'immobile staggito risulta essere ancora allo stato grezzo e priva di pavimentazione bituminosa ed alcuni sottoservizi, come i parcheggi caratterizzato dalla pavimentazione in pietra (e non in conglomerato bituminoso) e quasi sulla linea di confine è stato realizzato un cancello pedonale ed uno carrabile installato senza alcuna autorizzazione, delimitando impropriamente parte delle aree destinate a standard urbanistici.

Pertanto l'immobile è stato edificato in conformità parziale ai titoli abilitativi, in quanto: a) le opere di urbanizzazione primaria convenzionate nella Concessione Edilizia n. 76 del 13.10.2000 ed a carico del committente non sono state ultimate e sono ancora in corso di definizione; b) i parcheggi non hanno la pavimentazione in conglomerato bituminoso ma in pietra; c) sono stati installati senza alcuna autorizzazione dei cancelli che delimitano impropriamente parte delle aree destinate a standard urbanistici. Altresì, le opere di urbanizzazione convenzionate non sono dotate di un certificato che attesti la regolare esecuzione, non sono state collaudate né sono state cedute dai legittimari ed accettate dal Comune.

Il fabbricato non ricade su suolo demaniale né è gravato da censo, livello o uso civico, né fa parte di un condominio.

L'immobile non è in possesso di certificato di agibilità e non è dotato di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.).

Tutti gli oneri per le difformità urbanistico-edilizie, non quantificati dal CTU perchè variabili e quindi di difficile computo si precisa, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**Il Valore a base d'asta pari alla stima, LOTTO UNICO = € 53.948,58 (Novantatremilanovecentoquarantotto/58).**



### CONDIZIONI DI VENDITA

Ciascun interessato potrà presentare per il Lotto unico, secondo le modalità di cui in seguito, un' offerta minima di acquisto pari al 75% del prezzo base, e quindi non inferiore rispettivamente: a **euro 40.461,43** (Quarantamilaquattrocentosessantuno/43);

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 04.04.2014 e integrazione del 13.10.2015 dall'esperto nominato Ing. Pierpaolo Cappiello, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. 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; che 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 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 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

- **Ognuno**, tranne il debitore, è ammesso a offrire, per ciascun lotto di interesse, per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, 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 autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*);
- **L'offerta, in regola con il bollo** e debitamente sottoscritta, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Montesano Sulla Marcellana (SA), alla Via Dante n. 15 - fraz. Scalo, nei giorni da lunedì a mercoledì di ogni settimana sino alla scadenza del termine, a pena di inefficacia, dalle **ore 14:00 alle ore 17:00**, e in ogni caso entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (**30/11/2017**) e consegnati, **in busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto o da un suo incaricato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato, l'ora del deposito e la data e ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovrà contenere, a pena di inefficacia dell'offerta:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi - se 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, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*), recapito telefonico, copia fotostatica di valido documento d'identità (che lo stesso dovrà portare con sé in originale alla predetta udienza di vendita) e fotocopia del tesserino di codice fiscale; se l'offerente è una società o ente dovranno essere indicati i dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, recapito telefonico, pec mail, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile rilasciata al mandatario nonché, un certificato aggiornato, a non oltre trenta giorni, della Camera di Commercio da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o ente ed i poteri di firma conferiti all'offerente); 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 un minorenne o incapace, dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da 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, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; le dichiarazioni di acquisto dell'immobile, devono essere sottoscritte dall'interessato o da un mandatario speciale munito di procura notarile;

- b) dichiarazione di residenza ovvero 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) i dati identificativi dei beni e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, con avvertenza che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e comunque non potrà essere inferiore di oltre un quarto di quello indicato nell'Avviso di vendita, così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- e) del termine e modo di pagamento del prezzo e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con firma in calce dell'offerente;
- f) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari** (spese di trasferimento) non superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di tutte le integrazioni, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;
- h) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (N.R.G.E.);
- i) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo - valore;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta;

L'offerente avrà cura *di inserire nella busta chiusa*, senza segni di riconoscimento all'esterno, contenente l'offerta di acquisto, e a pena di esclusione dalla vendita, deve essere allegato, **a titolo di cauzione** ed in conto prezzo di aggiudicazione, con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste salvo il risarcimento del maggior danno, *un assegno circolare, non trasferibile* intestato alla "Proc. esec. n° 56/2011 r.g.e." e vincolato all'ordine del G.E., per un **importo pari al 10% del prezzo offerto**; a norma dell'art. 580, 2 comma c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è



immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Le offerte saranno dichiarate inefficaci: a) se pervengono oltre il termine fissato nell'avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta stabilito nell'avviso; o c) se l'offerente non presta cauzione **nella misura pari al decimo del prezzo da lui proposto** e con le modalità innanzi precisate;

L'offerta è irrevocabile, salvo che: a) sia disposto l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

#### **DISCIPLINA APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissato e nel luogo stabilito 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..

Si avverte che l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

Nel caso di presentazione di un'**unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile a base d'asta per il lotto unico stabilito nell'avviso di vendita) la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (offerta minima di acquisto presentabile come sopra indicato per il lotto unico), la stessa 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.;

In presenza di **più offerte valide**, gli offerenti dopo l'apertura delle buste saranno immediatamente invitati a una gara sulla base dell'offerta più alta (prezzo maggiore), mediante rilanci verbali, (sin d'ora viene stabilita l'entità del rilancio minimo che è pari a € 1.500,00 per il Lotto Unico), fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c..

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore sarà disposta 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 prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione del bene staggito al creditore istante. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, lo scrivente 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.

Se non sono presentate offerte 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 la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il delegato, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale



modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ex art. 568 c.p.c.), assegna nuovo termine di novanta (90) giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c. con prezzo base ribassato di 1/4.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO E ONERI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo - prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine perentorio di **centoventi (120) giorni** - senza alcuna sospensione feriale - dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato; il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, salvo conguaglio e conteggio finale, la cui entità viene provvisoriamente indicata in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione, con le modalità che saranno individuate dal professionista e comunicate all'aggiudicatario.

Le spese (borsuali e compensi) inerenti le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (trascrizioni del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni *sono a carico dell'aggiudicatario*, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso 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), entro lo stesso termine perentorio di sessanta (60) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (*si avvisa: previa trasmissione al professionista delegato della nota di precisazione del credito, prima dell'asta, da parte della banca creditrice o cessionario del credito, con la specifica indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario per capitale richiesto, degli interessi maturati - e del dietim per gli interessi successivi - e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute, i criteri di calcolo degli interessi - decorrenza, tasso applicato, base di calcolo- la separata indicazione degli interessi compresi nella garanzia ipotecaria, ai sensi dell'art. 2855 c.c., e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario; altresì avvisando che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e lo scrivente professionista 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*), ovvero nel termine di trenta (30) giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario (ex art. 161 comma 6, 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 (o cessionario del credito).



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

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo presso, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

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

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

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE**

- nel caso in cui un creditore, nel termine di dieci (10) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, a norma dell'art. 588 c.p.c., presenta l'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., essa deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese;
- a norma dell'art. 590 c.p.c., se la vendita all'incanto non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, si provvederà su di esse entro il termine che verrà indicato entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio; avvenuto il versamento, il G.E. pronuncerà il decreto di trasferimento a norma dell'art. 586 c.p.c.;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, il delegato, previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del pignoramento iniziale, nonché del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello di versamento della cauzione, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, e del versamento del saldo prezzo, verrà predisposta la bozza del decreto di trasferimento, e trasmesso al G.E. come descritto nell'ordinanza di delega, assieme all'allegata documentazione per disporre l'emissione dello stesso, fatte salve le facoltà del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586, 1 comma, c.p.c.;
- 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, quarto comma, c.p.c.);

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

- del presente avviso, sarà fatta, a cura del professionista delegato, l'affissione all'albo del Tribunale di Lagonegro per tre giorni consecutivi;



- inserzione su un quotidiano d'informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini;
- pubblicazione, almeno sessanta (60) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici e dalle integrazioni sul sito 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);
- ogni utile informazione, per quanto attiene le generalità dei debitori esecutati o in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato, Via Dante, 15 - Montesano Sulla Marcellana (SA) - tel. 0975-863624, cell. 333.3107533 - mail: [studiolammardo@alice.it](mailto:studiolammardo@alice.it).
- il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale.

Lagonegro, li 11 agosto 2017

**Dott. Giuseppe Lammardo**

