

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n° 45/2010 R.G.E. – ex Tribunale di Sala Consilina

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Gisella Bello, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 590 e 591, terzo comma c.p.c., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Beatrice del 31.03.2017, e successivo atto di precisazione del 13.04.2017, nella procedura esecutiva immobiliare n° 45/2010 R.G.E., promossa da **ICCREA BANCA SPA** contro **OMISSIS**

AVVISA

che il giorno **24 NOVEMBRE 2017 alle ore 16,00 e ss.** procederà alla **vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., 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 13:00 del giorno 23/11/2017, presso il suo studio in Lauria (PZ), alla Via Milordo n. 22, 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. Al presente avviso si applica l'art. 173 quater disp. Att. c.p.c..

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

(come da relazione tecnica depositata agli atti)

LOTTO A

Piena proprietà di un fondo agricolo in comune di Monte San Giacomo (SA) alla località Galotti composto da piccoli terreni, un fabbricato rurale destinato a porcilaia e fienile e un capannone destinato all'allevamento dei suini, identificati in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) con i seguenti dati: terreno al F. 13 p.lla 1241 (ex p.lla 532), querceto di classe 2; fabbricato rurale (porcilaia) al F. 13 p.lla 1242 (ex p.lla 532), ha 0.03.60; terreno al F. 13 p.lla 1243 (ex p.lla 489), querceto di classe 2, di ha 0.06.82, R.D. 1,06 R.A. 0,18; fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244 (ex p.lla 489), ha 0.01.05.

NOTIZIE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIE

Gli immobili al Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA), p.lle 1241, 1242 (fabbricato rurale) 1243, 1244 (fabbricato rurale), situati a circa 500 metri del centro abitato, ricadono in "Zona E1" - zona agricola comune – del vigente P.R.G e in zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE e in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923, n. 3267.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma, secondo l'art. 2, comma 36 e 37 del D.L. n° 262/06, i fabbricati rurali pur preservando i requisiti di ruralità, dovranno essere censiti anche al N.C.E.U..



Per il fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244 l'aggiudicatario potrà richiedere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria integrando la pratica di condono e versando gli oneri dovuti.

PROVENIENZA DEI BENI

I terreni al F. 13 p.lla 1241 (ex p.lla 532) e p.lla 1243 (ex p.lla 489), querceti di classe 2, sono pervenuti ai debitori eseguiti in virtù di Atto di Compravendita del 13.12.1994, per Notar Ermanno Bonocore, trascritto in data 28.12.1994 ai nn. 34797/26959.

STATO DI POSSESSO

I fabbricati e i terreni rurali sono detenuti dai debitori, ma in disuso.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Valore a base d'asta è di € **157.500,00 (Euro Centocinquantasettemilacinquecento/00)**.

L'offerta minima di acquisto (potrà essere pari e/o superiore al 75% del prezzo base, ossia corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € **118.125,00 (Euro Centodiciottomilacentoventicinque/00)**.

LOTTO B

Piena proprietà di un appartamento con garage in Comune di Monte San Giacomo (SA) alla via Vincenzo Marone, siti al secondo piano e al piano terra di un fabbricato su quattro livelli, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo (SA) rispettivamente al: F. 14 p.lla 2259 sub 5 (scheda 12/82), e al F. 14 p.lla 2259 sub 4 (scheda 10/82).

NOTIZIE URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIE

Il fabbricato è situato al centro del paese e ricade in "Zona B" – zona residenziale di completamento – del vigente P.R.G. e in zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne l'appartamento è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo, e risulta in buone condizioni.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole variazioni per le quali sarà necessario presentare in Catasto Fabbricati modello DOCFA per variazioni interne alla u.i.u. e chiedere al Comune di Monte San Giacomo la sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i..

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti in virtù di Atto di Divisione del 12.06.1985, per Notar Pietro Romanelli, derivante da successione legittima a cui ha fatto seguito trascrizione di Atto di Accettazione Tacita dell'Eredità del 16.07.2003 per Notar Pietro Ferrara, trascritto ai nn. 14670/12116 in data 30.04.2015.

STATO DI POSSESSO

L'abitazione risulta attualmente detenuta dai debitori.



PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Valore a base d'asta è di € **99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)**.

L'offerta minima di acquisto (potrà essere pari e/o superiore al 75% del prezzo base, ossia corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € **74.250,00 (Euro Settantaquattromiladuecentocinquanta/00)**.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato **Arch. Daniela Calvanese del 13.8.2016** che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o informazione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, 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. (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, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o 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.).

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, devono essere presentate **in busta chiusa** dal lunedì al venerdì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 ed in ogni caso non oltre il giorno 23 novembre 2017 alle ore 13:00, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato sito in Lauria (PZ), alla Via Milordo, n. 22.

All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato annoterà sull'esterno della busta: il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta deve contenere:

- a) nome, cognome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente:
 - è coniugato e in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge;
 - è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);



- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) il termine per il **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione del 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);
- b) assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

MODALITA' E MISURA DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà inserire nella busta chiusa contenente l'offerta di acquisto un assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Procedura esecutiva N...", seguito dal numero della procedura (r.g.e.), a titolo di cauzione e in conto prezzo dell'aggiudicazione, per un importo non inferiore **al 10% del prezzo offerto**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituita in caso di mancata aggiudicazione.

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 comma 3 c.p.c.;
- b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- c) se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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..

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

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

In caso di **pluralità di offerte**, validamente formulate e di importo almeno pari offerta minima come sopra determinata, il professionista delegato, alla data fissata per la vendita procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. **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 assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere formulato entro 3 minuti dalla precedente offerta o rilancio; **il rilancio minimo** viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura del 3% del prezzo base. 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 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.

Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) e sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione del bene staggito al creditore istante.

In ogni caso, se il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione del bene staggito al creditore istante.

In caso di assenza di offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e in mancanza di domande di assegnazione, previa verifica presso i creditori del loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura, si procederà, previa pubblicità, ad ulteriori tentativi di vendita senza incanto, con prezzo base ribassato di 1/4. Se poi, ai sensi del terzo comma dell'art. 591 c.p.c., anche il secondo tentativo di vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine di centoventi (120) giorni entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'articolo 590 c.p.c. In caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non oltre 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 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, nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c. e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 viene provvisoriamente indicata nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato) sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 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 (art. 41 D. Lgs. 1 settembre 1993, n° 385), nel termine di **centoventi (120) giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c), nonché corrispondere l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato. Nel caso in cui, 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.

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



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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI E VISITE

Del presente avviso sarà fatta, ai sensi dell'art . 490 c.p.c, a cura del professionista delegato (comma 1) e del custode giudiziario (comma 2 e 3), per un sola volta ed a spese del creditore procedente:

- l' affissione nell'albo del Tribunale di Lagonegro per tre giorni consecutivi, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
- l'inserzione, per estratto, sul quotidiano "la CITTA" di Salerno da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- la pubblicazione, per interno e per sola una volta, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto e degli allegati fotografici e planimetrici.

Il presente avviso, inoltre, sarà dal professionista delegato notificato alle parti della procedura, depositato in cancelleria e comunicato al custode giudiziario per l'attuazione delle pubblicità previste in ordinanza di delega, come precisato dal G.E. nel provvedimento del 13.04.2017.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando il fascicolo d'ufficio presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato Avv. Gisella Bello, in Lauria (PZ), Tel/fax 0973/422601; Cell. 3471256520, e-mail: gisellabello@alice.it .

Per la visita degli immobili pignorati, contattare il custode giudiziario, Dott. Gianpiero Vecchio con studio in Vallo della Lucania (Sa), Via M. Mainente snc., Tel.Fax: 0974.717755 Cell: 333.5223337, e-mail: gpierov@hotmail.com.

Lauria, 01.09.2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Gisella Bello

