

Avv. **BENEDETTA MONACO**
Via San Rocco, 147 - 85010 Gallicchio (PZ) Tel. 0971/752168 - 347/5844776
e-mail: benedetta.monacostudio@gmail.com
PEC: monaco.benedetta@certavvocatilag.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 28/08 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Benedetta Monaco, con studio in Gallicchio (PZ), Via San Rocco, 147 vista l'ordinanza emessa dal Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Zingales nella indicata procedura, con la quale è stata disposta la vendita del bene pignorato e sono state delegate al sottoscritto Avvocato le relative operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli articoli 589 e 569 c.p.c., ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 24 ottobre 2017 alle ore 16.00 presso il suo studio procederà all'esame delle offerte, alla eventuale gara tra gli offerenti e alle operazioni tutte inerenti la vendita senza incanto al prezzo ribassato di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell' immobile di cui appresso.

IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà del fabbricato della superficie complessiva di metri quadrati 242,15 sito in Terranova di Pollino alla Via Salita Napoli, 23 con annessa corte composto da tre piani:

- piano terra e primo piano destinati all'attività produttiva;
- secondo piano adibito ad uffici ad alloggio del custode, riportato in Catasto al Foglio 38, particella 786, Salita Napoli, 23 piano T-1-2, Categoria D/8, Rendita Catastale euro 2.783,70.

Prezzo base euro 31.873,50 (trentunomilaottocentosettantatrèvirgolacinquanta).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base pari ad euro 23.905,12 (ventitrèmilanovecentocinquevirgoladodici).

L' immobile è meglio descritto nelle relazione di stima a firma dell'Arch. Iannini depositata in data 13 dicembre 2010 che deve essere consultata dall'offerente visitando il sito internet www.astegiudiziarie.it, consultando il fascicolo d'ufficio, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

In relazione a quanto disposto dall'articolo 46 del DPR N. 380/2001 e successive modifiche e/o integrazioni si precisa che, dalla documentazione in atti risulta che l' immobile pignorato è stato costruito in virtù dei seguenti titoli:

- concessione pratica edilizia numero 3/82, rilasciata in data 17 gennaio 1983;
- concessione pratica edilizia numero 77/86, rilasciata in data 5 agosto 1986;
- concessione pratica edilizia numero 97/90, rilasciata in data 24 novembre 1989;
- concessione pratica edilizia numero 31/89, rilasciata in data 12 aprile 1990;



- concessione pratica edilizia numero 40/92, rilasciata in data 7 gennaio 1993;
- concessione pratica edilizia numero 32/96, rilasciata in data 27 agosto 1998;
- le opere realizzate risultano conformi all'ultima Concessione, pratica numero 32/96 rilasciata in data 27 agosto 1998;
- certificato di abitabilità relativo alla concessione per l'esecuzione di opere edilizie numero 3/82. Dagli atti non risultano altre certificazioni di abitabilità in relazioni alle varianti successive.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendo presupposti, potrà avvalersi del disposto V comma dell'articolo 46 della suddetta legge e dovrà presentare, a sua cura e spese, istanza di sanatoria successivamente al trasferimento in suo favore.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita, ai sensi degli articoli 2922 e 2923 c.c, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, differenze di misura, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici o quelli 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 del bene.

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

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

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di giorni centoventi (120) - 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'articolo 571 c.p.c.).

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

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 di questa (art.41 D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385) nel termine di sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di trenta giorni, ove il



procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994 sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161, comma sesto, del citato D. Lgs. N.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.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile che potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato e presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - in Via Napoli ovvero presso il sito www.astegiudiziarie.it



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Benedetta Monaco, entro le ore 12.00 del 23 ottobre 2017, giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte.

All'esterno della busta chiusa saranno annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti.

L'offerta dovrà contenere:

a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi) e recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonchè, a pena di esclusione della vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà restituita immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, una somma in ragione del 15% del prezzo proposto dall'offerente, a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

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

AVVISA

Che saranno dichiarate inefficaci:

- Le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;



- Le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art.568 c.p.c.;
- Le offerte non accompagnate da una cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 150.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimati da € 150.000,01 a € 200.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 300.000,01.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per il 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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

PUBBLICITA'

Del disposto avviso sarà eseguita la pubblicità prevista dall' art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità :

- Pubblicazione all'albo del Tribunale;
- inserzione sul quotidiano "La Nuova del Sud", quotidiano d'informazione a diffusione locale, da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine



della presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nell' edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini;

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- la stessa pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro www.tribunalelagonegro.it .

Del disposto avviso sarà data comunicazione:

- ai creditori ed al debitore almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;
- in cancelleria;

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Maggiori informazioni potranno essere fornite consultando il fascicolo d'ufficio presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - in Via Napoli e, previo appuntamento presso lo studio del professionista delegato, in Gallicchio (PZ) alla Via San Rocco, 147 (telefono: 0971/752168 - cellulare: 347/5844776 - e-mail:benedetta.monacostudio@gmail.com

PEC: monaco.benedetta@certavvocatilag.it)

Il professionista delegato, quale custode giudiziario, provvederà, previo appuntamento, a consentire la visita dell'immobile.

Gallicchio, lì 20 luglio 2017

Il professionista delegato
Avv. Benedetta Monaco

