
TRIBUNALE di LAGONEGRO

Procedura esecutiva n° 94/2009 r.g.e. (ex Tribunale di Sala Consilina)

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Andrea Salomone, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., conformemente alle nuove modalità e condizioni della delega, successive all'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, stabilite dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Alessandra ZINGALES, con provvedimento del 12.01.2016, nel procedimento espropriativo immobiliare n. 94/2009 r.g.e. del Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina), promosso ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro Spa, Contro - OMISSIS - a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che **il giorno 8 novembre 2017, alle ore 17:00, 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 di seguito descritti, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, fino alle ore 12:00 del giorno 07.11.2017, presso il suo studio in Sala Consilina (SA), via Luigi Sturzo, 97

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da CTU depositata agli atti)

Lotto unico

UBICAZIONE: via Lungo San Martino, Comune di Padula (SA)

DATI CATASTALI: foglio 20 part 1288 sub 2, cat. A/2, Cl. 3, 9,5 vani, Rendita: € 441,57;

DESCRIZIONE: fabbricato indipendente su quattro livelli di piano destinati a civile abitazione comprensivi del sottotetto allo stato rustico ed incompleto.

Il fabbricato è situato nel centro storico di Padula, in una zona difficilmente accessibile e quasi del tutto disabitata, l'ingresso è posto sulla via Lungo San Martino attraverso un'area scoperta recintata con cancelletto. Nello specifico, il piano secondo sottostrada è composto da due ambienti scantinato di altezza utile di 2,70 m; il piano primo sottostrada è composto da un'ampia zona giorno con dispensa, un servizio igienico ed una camera da letto, l'altezza utile è di circa 2,60 m; il piano terra, rialzato rispetto all'ingresso, è costituito da un ampio soggiorno/sala pranzo comunicante con la cucina, due camere da letto e ripostiglio con servizio igienico, l'altezza utile degli ambienti varia da 2,60 m a 3,00 m; il piano primo è destinato a sottotetto per la porzione di fabbricato rivolta a sud, mentre, è occupato da una camera da letto con altezza utile di 2,80 m per la parte esposta a nord sulla via comunale.

La superficie commerciale è pari a 327,67 mq.

Ai fini catastali l'esperto ha rilevato:

La scheda catastale dell'immobile non risulta aderente allo stato di fatto rilevato; l'aggiornamento del Catasto prevede la correzione delle planimetrie catastali esistenti tramite procedura DOCFA.



Precisazioni edilizie ed urbanistiche.

L'immobile ricade in **zona A - CENTRO STORICO.**

Dal punto di vista urbanistico non risultano presenti agli atti presso il Comune di Padula titoli abilitativi che riguardano il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, questo, fa supporre che il fabbricato fosse già esistente alla data del 1 settembre 1967.

Il certificato di abitabilità non è presente agli atti del Comune di Padula.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato si possono così elencare:

- impianto idrico-sanitario con scarico nella pubblica fognatura ed impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante camino a legna e boiler elettrico;
- impianto elettrico (di cui non è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto TV satellitare.
- l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dei debitori esegutati.

PREZZO BASE D'ASTA: € 73.247,91 (settantatremiladuecentoquarantasette/91).

L'offerta minima potrà essere pari al 75 % del prezzo base.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- La presentazione di offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in Sala Consilina (SA), via L. Sturzo, 97 ove saranno espletate 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;
- la presentazione di offerte di acquisto e di istanze di partecipazione presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U. dell'arch. Micaela Pugliese, depositata in Cancelleria, alla cui lettura si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti;
- tutti, ad eccezione del debitore, sono ammessi ad offrire, per ciascun lotto, per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, a norma dell'art. 579, comma 2 e 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 al nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);

- la dichiarazione di offerta, in regola con il bollo, deve essere depositata presso lo studio sopraindicato, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (escluso il sabato e i festivi) e consegnata, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente o da un suo incaricato, R.G.E. e numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art.591-bis e la data fissata per l'esame delle offerte;
- essa dovrà contenere a pena di inefficacia:
 - 1) 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, fotocopia di valido documento d'identità, fotocopia del tesserino di codice fiscale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - 2) se l'offerente è una società o un ente dovranno essere indicati i dati identificativi di essa, ovvero 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);
 - 3) 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;
 - 4) 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; le dichiarazioni di acquisto dell'immobile, devono essere sottoscritte dall'interessato o da un mandatario speciale munito di procura notarile;
 - 5) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (N.R.G.E.);
 - 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;



- 7) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, che non potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta; del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con firma in calce dell'offerente. **Si precisa che è possibile presentare un'offerta minima d'acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque non inferiore all'importo equivalente al 75 % del prezzo base d'asta;**
 - 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni (120) dalla data di aggiudicazione;
 - 9) 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 del bene immobile; 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, l'offerta di acquisto e, a pena di esclusione dalla vendita, deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n° 94/2009 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; del pari va depositata, in uno all'offerta, una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

AVVISA

- Che l'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito, ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c.; b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, come determinato a norma del'art. 568 c.p.c.; o c) se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al decimo del prezzo dallo stesso offerto e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, sopra elencate.
- Che qualora sia pervenuta 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 nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- Le buste saranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, 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.; in presenza di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, ovvero su quella che indica il prezzo maggiore, che si svolgerà con rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per



l'incanto, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2, c.p.c. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.500,00;**

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, verrà disposta la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore verrà 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 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, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile 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 nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà ad una nuova 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).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabile 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 Arch. Micaela Pugliese
- 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. 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 e riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;



- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine perentorio di giorni centoventi (120) – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., mediante assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, ovvero su un libretto di deposito postale o bancario intestato “Procedura esecutiva n° 94/2009” e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato e che sarà comunicato all'aggiudicatario; il mancato versamento del saldo prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione; la somma occorrente per le spese di vendita sarà depositata su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato;
- a norma dell'art. 582 c.p.c. l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il giudice che ha pronunciato la vendita. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso;
- 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 da questa azionato in via ipotecaria (art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1° settembre 1993, n° 385), entro il termine perentorio di giorni sessanta (60) da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previa nota di precisazione del credito, prima dell'asta, da parte della banca creditrice o cessionario del credito, con la specifica indicazione del 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; avvisando che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e provvederà a darne comunicazione 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 giorni trenta (30) 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 e, contestualmente, consegnando allo stesso la 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 mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche e il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali aderenti all'iniziativa sul sito internet www.abi.it.
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, della produzione di aggiornati certificati catastali e di quelli relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento, nella misura del 20% del prezzo offerto, da effettuarsi unitamente al versamento del saldo prezzo, sarà emesso il decreto di trasferimento, fatte salve le facoltà del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586, 1 comma, c.p.c.;
- 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 dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, 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;
- le spese relative all'esecuzione dell'eventuale 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 da compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, 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;
- a norma dell'art. 589 c.p.c. l'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo determinato a norma dell'articolo 568; 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;
- del presente avviso sarà fatta, per una sola volta, a cura del professionista delegato, l'affissione all'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 nella vendita senza incanto;
- inserzione su quotidiano d'informazione a diffusione locale da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinata a questi fini;



- pubblicazione, per una sola volta, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto, corredati dagli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it, da effettuarsi almeno settanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto;
- la stessa pubblicità sarà resa visibile anche sul sito web del Tribunale www.tribunalelagonegro.giustizia.it;
- ogni utile informazione, per quanto attiene le generalità del debitore esecutato o in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza dei beni, al modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, alle modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del sottoscritto delegato e nel contempo custode sito in Sala Consilina (Sa), via L. Sturzo, n. 97 – tel. 0975520711 – 3475255103 – mail: avv.andreasalomone@libero.it; per le visite all'immobile verranno concordati orari e giorni.
- Per tutto quanto qui non previsto, si rimanda all'Ordinanza di Vendita, con applicazione delle vigenti norme di legge e alla perizia tecnica.
- Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro.

Lagonegro, lì 3 agosto 2017

Avv. Andrea Salomone


