

# AVVISO DI VENDITA

## Procedure Esecutiva Immobiliare n. 70/2011 Tribunale di Lagonero

Il sottoscritto Dott. Giampiero Petracca, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 11.07.2017

### RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 18 gennaio 2018** alle ore 16:00, presso il proprio studio sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) - Frazione Arenabianca - via Fiego n. 14, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c, ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. degli immobili di seguito meglio descritti.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione con terreno, ubicato in Montesano sulla Marcellana (Sa), alla Via Tempa Mancini snc, Frazione Scalo.

#### DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di fabbricato rurale con terreno di forma rettangolare che circonda il fabbricato su tre lati per una superficie di 4.266 mq; il fabbricato si sviluppa su due livelli di piano: il piano sottostrada destinato a ripostiglio/deposito con accessori ed un piano terra ad uso abitativo, oltre ad una soffitta che è priva di aperture e raggiungibile attraverso una botola. Nello specifico, il piano sottostrada, accessibile sia dall'esterno che dall'interno, attraverso una scala di collegamento tra i due livelli, è composto da un deposito di circa 60 mq, da un servizio igienico di circa 5 mq, da un ripostiglio sottoscala di circa 3,50 mq e da un ripostiglio di circa 41 mq. Il piano terra, è composto da un ampio soggiorno/pranzo con cucina a vista di complessivi 40 mq circa, dove è presente un termocamino, da un disimpegno di circa 9,50 mq che immette nella zona notte formata da una camera matrimoniale di circa 17 mq con accesso al portico lato nord attraverso una porta finestra, da altre due camere con finestra sui lati nord ed est, rispettivamente di 12 mq e 14 mq circa, e da un servizio igienico di circa 9 mq rivestito in pietra, con travi e tavolato in legno a soffitto. A questo livello di piano, i cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in buono stato di manutenzione, i pavimenti sono di gres ceramico, la cucina e piastrellata, i serramenti esterni son in legno con doppio vetro e completi di persiane e di zanzariere, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno massello. Al piano seminterrato, il ripostiglio è allo stato rustico, non pavimentato e non intonacato, il deposito è pavimentato ma non tinteggiato, mentre il servizio igienico è piastrellato e pavimentato. Il vano scala di collegamento non è tinteggiato ma si presenta completo nel rivestimento in cotto di pedate ed alzate. In corrispondenza del disimpegno al piano terra è presente una botola che consente l'accesso al piano sottotetto. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino a legna e radiatori in ghisa, di acqua potabile municipale, di energia elettrica, di impianto antifurto, citofono e Tv satellitare, l'acqua calda è garantita sia dal termocamino che dalla caldaia alimentata a GPL.

#### DATI CATASTALI

N.C.E.U foglio 39 Particella 310, Cat. A/7, Classe 1, Vani 8,5, Rendita Catastale 943,82.

N.C.T, foglio 39 Particella 309, consistenza are 42,66

#### STATO DI POSSESSO

Detenuto dal debitore.



### **DIFFORMITA' URBANISTICO -EDILIE**

- Modifica delle piante del piano terra e seminterrato in termini di variazioni dimensionali, distributive, di destinazione d'uso degli ambienti e di disposizione delle aperture rispetto allo stato dei luoghi;
- Realizzazione abusiva di portico al piano terra ed intercapedine al piano seminterrato.

Le difformità vanno regolarizzate con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 s.m.i. previo svincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 33267/1923 ed alla L.R. 27/1979.

I costi ammontano a complessivi Euro 9.000,00 (Novemila/00) e sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

- Incoerenza della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi;
- Incoerenza della mappa catastale con lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità vanno regolarizzate con la correzione della planimetria catastale e del tipo mappale.

I costi ammontano a complessivi Euro 3.000,00 (Tremila/00) e sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

### **CERTIFICATO DI AGIBILITA' E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità e dell'APE (attestato di prestazione energetica).

I costi per l'acquisizione del certificato e dell'attestato ammontano a complessivi Euro 1.000,00 (Mille/00) e sono stati detratti dalla determinazione del prezzo d'asta.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti oneri condominiali.

### **VALORE DEL LOTTO**

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in Euro **143.000,00** (Centoquarantatremila/00) al netto delle decurtazioni.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

**Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Architetto Micaela Pugliese, allegata al presente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e agli atti della procedura.

**La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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.

## **MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **Offerte irrevocabili di acquisto**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerta per l'acquisto personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c ( con l'espressa avvertenza che 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 al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583 comma 1, c.p.c.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

### Modalità di presentazione

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) - Frazione Arenabianca - alla Via Fiego n.14, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in orario di ufficio (08:30-13:00 e 15:00-20:00 escluso sabato e festivi), in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del professionista delegato ricevente o da un suo delegato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione con documento di identità, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

### Contenuto dell'offerta

- Nell'offerta dovranno essere riportati, il nome e cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, 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 legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);
- Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- Nel caso in cui l'offerente sia 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);
- In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- Dati identificativi del bene o del lotto cui l'offerta si riferisce;
- L'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, del modo di pagamento, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4 (offerta minima pari al 75% di Euro 143.000,00 = 107.250,00 (Centosettemiladuecentocinquanta/00))**
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto;

### Allegati all'offerta

- a) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità 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);
- b) Assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo, offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione. L'assegno va inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito.



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.

#### **Apertura della busta e gara tra gli offerenti**

Le buste saranno aperte all'udienza fissata 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 caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c.

#### **Inefficacia dell'offerta**

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. e sopra riportato.
- Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

#### **Procedura di aggiudicazione**

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 comma 2 c.p.c, ed il bene aggiudicato all'offerente;
- Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.);
- Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00 (Duemila/00).

Se la gara non può avere 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 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 vendite 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 ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui 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 a una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di 1/4.

#### **Completamento della procedura**

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese (intestato al Professionista Delegato) e per residuo prezzo (intestato alla procedura), restando salva la possibilità per



l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01.09.1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedure, nella misura del 15%.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato, avvisa altresì che 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, da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione (l'aggiudicatario 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 dichiara di esentare il custode da compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma 4 c.p.c.).

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c. per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste nel decreto di trasferimento (accredito con bonifico bancario), ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

### **PUBBLICITA' E VISITE**

Del presente avviso sarà eseguita, a cura del professionista delegato, affissione all'Albo del Tribunale di Lagonegro, pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta su un quotidiano d'informazione a diffusione locale, pubblicità on-line sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario degli immobili pignorati.

Cell. 380 3496331, Tel. 0975 367009, E-mail: [studio.petracca@tiscali.it](mailto:studio.petracca@tiscali.it), Pec: [giampieropetracca@ordine.commercialistisala.it](mailto:giampieropetracca@ordine.commercialistisala.it)

Montesano sulla Marcellana 30.10.2017

Il professionista Delegato  
Dott. Giampiero Petracca

