

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
*nella Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al n° 44/2012 Ex Sala Consilina*  
**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Dott. Angelo Caruso**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 28.06.2016, integrata, a seguito dell'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, nella procedura esecutiva immobiliare 44/2012 R.G.E. ex Sala Consilina

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 4 Maggio 2018 alle ore 18:30, presso lo studio del Dr. Nicola Puglia in Sala Consilina (SA) alla via Mezzacapo n. 27 (pal. Paladino), primo piano**, 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**

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

**LOTTO UNICO**

**COMUNE DI UBICAZIONE:**

Polla (Sa), Località S. Pietro di Polla, Contrada S. Giacomo.

**DESCRIZIONE:**

**Piena proprietà di un fabbricato uso abitativo**, composto da piano terra e primo piano, con ampia corte di accesso antistante il fabbricato. L'immobile è costituito da un'unica abitazione con accessori, con scala interna che collega il piano terra (zona giorno) con il piano primo (zona notte), l'accesso allo stesso avviene dall'esterno attraversando la corte antistante il fabbricato.

**DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al foglio 6, Mappale 492, categ. A3, cl. 1, vani 5, R.C. 309,87, mentre la corte esterna e accesso al fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Polla (SA) al foglio 6, Mappale 287, are 1,95, R.D. Euro 1,91, RA Euro 1,76.

**STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli esecutati.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'unità immobiliare presenta una superficie utile ovvero la superficie libera dell'immobile, escludendo le tompanature esterne e le pareti divisorie interne, misura mq 108,17, oltre vano scala a piano terra di mq 5,00, balcone a piano primo di mq 2,30 e ingombro scala al piano primo di mq 4,27, la superficie virtuale totale è quindi di circa 113,00 mq.

Il fabbricato è costituito da cinque vani con accessori, con accesso da corte esterna di superficie mq 195,00, riportato al catasto come vigneto, ma la destinazione attuale è quella di corte e accesso al fabbricato.

L'immobile presenta delle buone rifiniture con infissi esterni in legno con vetro camera, infissi interni in legno, pavimenti in ceramica, scala rifinita in marmo. Buona illuminazione.

L'immobile possiede un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gasolio anche se attualmente è in disuso. Il vano soggiorno presenta un caminetto alimentato a legna; buona distribuzione degli ambienti.

Sia al piano terra che al primo piano sono presenti, in alcuni punti, zone di umidità.

Ad opinione del CTU, sarebbe necessaria manutenzione ordinaria con individuazione della causa di umidità.

La corte antistante è costituita da pavimentazione in pietra, con recinzione e piante ornamentali.

L'immobile non è intercluso, ma accessibile con qualsiasi mezzo.



L'area di sedime del fabbricato e la corte ricadono in zona urbanistica E – Agricola; non vi gravano vincoli particolari.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

**CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:**

L'intero fabbricato è di vecchia costruzione ed è regolare dal punto di vista urbanistico anche se vi sono delle piccole traslazioni di pareti interne, in quanto oggetto di lavori di miglioramento funzionali autorizzati con C.E. n. 2231 del 10/06/1992 e successiva variante con Pratica Edilizia n. 2461 del 25/05/1994.

**ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti oneri condominiali.

**VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:**

€ 49.482,81 ( dicosi euro quarantanovemilaquattrocentoottantadue/81).

**1) CONDIZIONI DI VENDITA**

**Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma del Geom. Antonio Pierri ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente a quote condominiali relative.

**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 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 o 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.

**2) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**3.1 Offerte irrevocabili di acquisto**

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 1°, c.p.c., 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. (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 nel termine di cui all'art. 583, comma 1°, c.p.c..

**3.2 Modalità di presentazione**

▪ **L'offerta, in bollo**, dovrà essere depositata, **presso lo studio del Dr. Nicola Puglia in Sala Consilina (SA) alla via Mezzacapo n. 27, primo piano**, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, in orario di ufficio** (9:00-13:00 e 16:30-19:00, escluso sabato e festivi), in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotato 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 dell'offerta.

**Nell'offerta dovranno essere riportati:**



- Il nome ed il 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 (e, 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;
- 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 (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo del pagamento (non superiore a 120 giorni), del modo del 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 ovvero pari ad € 36.924,61 (euro trentaseimilanovecentoventiquattro/61);**
- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

- un 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; l'assegno sarà 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 20% 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.

3.3 Apertura delle buste 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.;**
- **L'offerta è inefficace**
  - 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
  - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
  - 3) se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 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 € 2.500,00.

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 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 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 un quarto.

### 3.5 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% (ovvero 20% se terreno agricolo)** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, 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 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 dall'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 settembre 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 procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato ( tra il 15 e il 20%).

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 di 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



**Dott. Angelo Caruso**  
**Dottore Commercialista - Revisore Legale**

---

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 dichiarò di esentare il custode dal 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 (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.

**3) 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.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita dal Professionista Delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario degli immobili pignorati ai seguenti recapiti:

Cell. 392/6870022; E-mail: [dott.angelocaruso@gmail.com](mailto:dott.angelocaruso@gmail.com) Pec: [angelocaruso@ordine.commercialistisala.it](mailto:angelocaruso@ordine.commercialistisala.it).

Sala Consilina, 21/02/2018

Il Professionista Delegato  
Dott. Angelo Caruso

