

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA**

**Procedura Esecutiva n. 40/12 RGE - promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO contro xxxxxxxxxxxx**

Il sottoscritto Avv. Katia Nola , delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa Alessandra Zingales del 08.11.2016 che dispone la vendita

**AVVISA**

che **il giorno 18 maggio 2017 alle ore 17,00** presso il proprio studio sito in Sala Consilina via Mezzacapo,121 Pal.4 Torri Scala A tel.0975.521012 fax 0975.521012 si procederà alla vendita senza incanto degli immobili pignorati nella procedura immobiliare in epigrafe ,così identificati :

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto Unico** : Abitazione unifamiliare sviluppata su tre piani fuori terra più sottotetto non abitabile , ubicata alla Via Napoli, 69 di Monte San Giacomo .identificata nel N.C.U. al foglio n. 15 part.IIa n. 380 sub 1 e part.IIa n. 381 sub 3.Cat.A/£ cl.2 v. 6 Rendita € 266,49 sup.cat.137,00 mq.

Il bene è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo ed è individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 380 sub 1 e 381 sub 3 del foglio n. 15. I due beni risultano in un unico immobile residenziale e le due differenti particelle si riferiscono alla stessa unità abitativa, essendo la part.IIa n. 381 sub 3 graffata alla part.IIa n. 380 sub 1.

Il contesto di appartenenza è quello del centro abitato principale del paese, caratterizzato da cortine di edifici con destinazione d'uso principalmente residenziale. La zona è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed è fornita dei servizi più importanti. Il bene è privo di posto auto o garage. L'abitazione risulta non occupata, ma in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia per l'ammodernamento e l'adeguamento alle odierne norme in materia edilizia, impiantistica e di riqualificazione energetica.

Valore a base d'asta € 60.000,00 (euro sessantamila/00) con offerta minima pari al 75% del prezzo base.

**NOTIZIE URBANISTICHE**

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Monte San Giacomo, non risulta alcuna pratica edilizia relativa ai beni pignorati. Pertanto, considerato che il fabbricato ha caratteristiche antecedenti all'1/9/1967, tali beni possono ritenersi legittimi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. I beni confinano con altre unità abitative identificate a Nord con la part.IIa n. 398, a sud con la part.IIa n. 449, ad est con la strada denominata Napoli n. 69 e ad ovest con la part.IIa n. 1576.

Il bene è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo ed è individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 380 sub 1 e 381 sub 3 del foglio n. 15. I due beni risultano in un unico immobile residenziale e le due differenti particelle si riferiscono alla stessa unità abitativa, essendo la part.IIa n. 381 sub 3 graffata alla part.IIa n. 380 sub 1.

Il fabbricato, così come assentito, risulta ancora destinato ad uso residenziale con locale seminterrato destinato a cantina/legnaia. In generale, le condizioni del bene abitativo non sono



mutate e si rifanno all'anno di realizzazione, sicuramente precedente all'anno 1967. Il fabbricato ha una tipologia a schiera. Il contesto di appartenenza è quello del centro abitato principale del paese, caratterizzato da cortine di edifici con destinazione d'uso principalmente residenziale. La zona è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed è fornita dei servizi più importanti. Il bene è privo di posto auto o garage.

Il bene appartiene ad un fabbricato in muratura in pietra portante localizzato nel centro storico del Comune di Monte San Giacomo e facente parte di un comparto edificato in epoca remota. L'immobile presenta due ingressi accessibili tramite due scale esterne, una di esclusiva proprietà ed una in comune con il fabbricato posto a sud e tutte e due accessibili direttamente dalla strada comunale Via Napoli n. 69. Dal portone principale si raggiunge il piano terra abitativo e, attraverso un vano scala, posto nella parte posteriore dell'abitazione, si raggiungono l'altro piano più il sottotetto non abitabile. Il seminterrato, destinato a cantina/legnaia, invece, è accessibile solo da Via Napoli ed è privo di altre aperture sugli altri tre lati.

Il bene, così come composto, è sviluppato su due piani più sottotetto, di seguito descritti: piano seminterro composto da un unico vano destinato a cantina/legnaia. Il vano è privo di altre bucaure esterne e versa in uno stato di cattiva onservazione;piano terra composto da un ingresso, un bagno, un corridoio e due ripostigli. Da tale piano, attraverso una porta retrostante è possibile accedere al bene identificato alla part.Illa n. 446 del foglio 7 e al terreno di pertinenza dei due beni;piano primo composto da un vano cucina con piccolo wc ricavato negli anni sul parte del ballatoio esterno del vano scala, da una sala da pranzo e un disimpegno retrostante con scala per l'accesso al piano superiore;piano secondo composto da n. 3 camere da letto con balcone che affaccia su Via Napoli e una scala in legno per l'accesso al piano sottotetto non abitabile.

Il fabbricato, realizzato in anni precedenti al 1967, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti non sono a norma, manca di impianto termico e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un ottimale risparmio energetico.

Il corpo di fabbrica composto dai due beni presenta una pianta regolare.

L'immobile in vendita è più dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto nominato,arch.Maurio Cocilova del 25.07.2016 ,che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi,oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita dei beni pignorati avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,con tutte le eventuali pertinenze,accessioni,ragioni ed azioni,servitù attive e passive. 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 alle leggi vigenti, spese e/o altri oneri anche precedenti all'anno in corso non pagati - 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.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori (precedente e/o intervenuti) ed al debitore almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 cpc.

### **AVVISA ALTRESI'**

La presentazione delle offerte, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti avverranno nello studio del professionista delegato, sito in Sala Consilina alla Via Mezzacapo, 121 Pal.4 Torri Scala A tel/fax 0975.521012. Le offerte di acquisto ex art. 571 cpc, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì di ogni settimana, dalle ore 16.00 alle ore 18.00, e sino al 17/05/2017 (giorno antecedente a quello stabilito per l'esame delle offerte, fissato per il 18/05/2017).

Sulla busta il professionista delegato annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

### **LE OFFERTE DOVRANNO CONTENERE:**

- il nome e 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 coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita Iva e/o il codice fiscale, i dati completi del legale rapp.te, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza.

In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del sottoscritto avvocato, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; - la dichiarazione di residenza ovvero di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del tribunale).

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; -

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato in questo avviso di vendita, pena l'inefficacia della offerta; -

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; -



- 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:

a)-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 rapp.te,copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri);

- b) a pena di esclusione dalla vendita,assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione- che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione - intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.40/2012 RGE – Tribunale di Lagonegro e vincolato d'ordine del G.E. che dovrà essere ,inserito nella busta contenente l'offerta .

- 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 la cauzione.

- L'offerta dovrà essere depositata,in regola con il bollo ,entro l'ora indicata nel presente avviso ,del giorno antecedente a quello stabilito per l'esame delle offerte , in busta chiusa(da presentare senza alcuna annotazione) all'esterno della quale sono annotati,a cura del professionista delegato,il nome,previa autenticazione,di chi materialmente provvede al deposito(che può essere anche persona diversa dall'offerente),il nome del Giudice dell'esecuzione,del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Saranno dichiarate inefficaci,ai sensi dell'art. 571,secondo comma cpc :

- 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 cpc;-

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;- Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato nell'ordinanza di vendita,la stessa sarà senz'altro accolta ed i bene aggiudicato all'offerente;- qualora,invece,il prezzo offerto sia inferiore 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 cpc.

In caso di pluralità di offerte,gli offerenti saranno immediatamente invitati aduna gara sulla offerta più alta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (millecinquecento/00)



La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 cpc per l'incanto. A tale fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di € 1.500,00 .

Il professionista delegato pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè 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.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti ,quando non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ,la vendita si disporrà in favore del migliore offerente oppure ,nel caso di offerte del medesimo valore ,la vendita sarà disposta a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono presentate istanze di assegnazione, nel termine di cui all' art. 588 cpc ed in conformità delle prescrizioni di cui all'art. 589 cpc e, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione al prezzo base d'asta ,fissando sin d'ora (ed in dipendenza degli effetti a seconda del tipo di assegnazione richiesta) il termine di giorni trenta per il versamento dell'eventuale conguaglio .

Ai fini della individuazione della migliore offerta il sottoscritto delegato terrà conto della entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se non sono presentate offerte di acquisto ex art. 571 cpc ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione e in mancanza di domande di assegnazione, in virtù del principio di " continuità della delega" ,si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto secondo le modalità anzidette ed, ancora, un ulteriore esperimento con possibilità di ulteriore ribasso di un quarto del prezzo rispetto all'ultimo praticato.

Non saranno consentite ulteriori riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal G.E.,

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso è reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 cpc, a cura del sottoscritto:

- per affissione per tre giorni consecutivi nell'albo del Tribunale di Lagonegro;-
- per estratto sul quotidiano di informazione locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;-
- integralmente sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);- [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it)  
[www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la



presentazione delle offerte, unitamente alla relazione di stima, agli allegati fotografici e planimetrici, ed alla ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

#### **AGGIUDICAZIONE E ATTIVITA' CONCLUSIVE**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di giorni 120 (centoventi) - senza alcuna sospensione feriale - dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc). A norma dell'art. 569 c.3 cpc, non sussistono giusti motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del compendio pignorato nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, pari al 20% del prezzo offerto.

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

Anche le spese relative all'esecuzione d'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione, 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 (art. 560, 4 cpc).

Il prezzo di vendita dovrà essere versato su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione; - il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. 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. 385/1993), nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine di giorni trenta ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994 sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex art. 161, 6 c. D.Lgs. 385/93) versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza di pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori fondiari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante avverrà per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c. mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione il professionista delegato provvederà:



- a darne pronta comunicazione al G.E. per la eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560, comma 3, cpc, se non ancora adottato;-
- a predisporre la bozza del decreto di trasferimento;
- ad invitare i creditori, entro trenta giorni dal versamento del prezzo, a trasmettere, entro il successivo termine di giorni trenta dalla comunicazione, le rispettive dichiarazioni di credito con l'indicazione delle modalità di pagamento e la richiesta di liquidazione delle spese giudiziali sostenute oltrechè la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;- analogo onere spetta la custode;-
- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione.

### **P R E C I S A Z I O N I**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili per il tramite del sottoscritto professionista delegato alle vendite, avv. Katia Nola - tel. e fax: 0975/521012 - 338/4535293 - e.mail: katia.nola @tiscali.it - il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, alla formulazione dell'offerta di acquisto, alle modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Sala Consilina/Lagonegro li 24/3/2017

Il professionista delegato

Avv. Katia Nola

