

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Proc. Es. n. 105/2010 R.G.E. - EX TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Luca Mea, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art.591 bis cpc dal Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Paola Beatrice con ordinanza del 26/05/2016 nella procedura esecutiva immobiliare n. 105/2010 R.G.E. promossa da Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. contro OMISSIS, rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato, a norma dell'art. 568 cpc, anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato.

AVVISA

che il giorno **09 giugno 2017, alle ore 11:00**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 cpc., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell' art. 573 cpc., degli immobili descritti nella relazione di stima, con termine di presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino **alle ore 12:00** del giorno **08 giugno 2017** presso il proprio studio sito in Teggiano, alla via Prov.le del Corticato, frazione Pantano ove effettuerà tutte le attività che a norma dell'art. 571 cpc e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Descrizione degli immobili *(come da C.T.U. depositata agli atti)*

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Sala Consilina alla località Cappuccini. L'immobile è così identificato:

Appartamento ubicato al secondo piano (terzo piano fuori terra) sul lato est di un corpo di fabbrica di quattro piani, riportato in catasto fabbricati di Sala Consilina al foglio 27 p.IIIa 10 sub 8 cat. A/2 di vani 6 e rendita catastale di 418,33 euro con una superficie netta di mq 105.

Descrizione

L'appartamento ha forma planimetrica pressoché riconducibile ad un rettangolo avente asse longitudinale orientato in direzione nord-sud ed è composto da due cucine, un ripostiglio (cieco), un wc (cieco), un bagno principale e tre camere. E' dotato di quattro balconi, il primo a sud di 4,3 mq ; il secondo sul lato est di 8,4 mq, il terzo ancora sul lato est di 4,8 mq e il quarto chiuso da veranda di dimensioni pari a 5,2 mq.

L'esperto riferisce la dotazione di impianto elettrico e idrosanitario autonomi. Tutte le stanze sono dotate di termosifoni in ghisa alimentati da bombole a gas.

Notizie urbanistiche e regolarità edilizie

Dal punto di vista urbanistico risultano agli atti la concessione edilizia n.113 del 11/07/1974 per la costruzione ex novo, sulle particelle al C..T. nn. 10, 11 del foglio 27, di un fabbricato per



civile abitazione nel Comune di Sala Consilina. Come si evince dalla relazione del CTU risulta una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla documentazione in atti al Comune e alla scheda catastale; l'immobile non dispone di certificato di agibilità e di conformità degli impianti; non vi è la documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare prevista dalle vigenti norme in materia. Per tale motivo sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale nonché le somme condominiali insolute.

Il fabbricato è ricadente in "zona B1"-di ristrutturazione del vigente P.R.G., nella zona montana periferica del comune di Sala Consilina, sulle pendici del monte San Raffaele. L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU del 21/11/2014 dell'arch. Serena Rosso che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Stato di possesso

L'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Valore a base d'asta, secondo ribasso ridotto di un quarto pari ad euro **€ 30.522,00** (trentamilaacinquecentoventidue/00);

con offerta minima pari al 75% del prezzo base, **€ 22.892,00** (ventiduemilaottocentonovantadue/00).

Condizioni della vendita

L'immobile viene posto in vendita 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 di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; per cui 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 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 dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, devono essere presentate in **busta chiusa** dal lunedì al venerdì di ogni settimana, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 ed in ogni caso non oltre il giorno **08 giugno 2017**, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato sito in Teggiano, alla via Prov.le del Corticato, snc-frazione Pantano.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto, sono ammessi a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc (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, cpc, il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, cpc).

All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati saranno annotati, a cura del professionista delegato o da un suo incaricato ricevente, le generalità, previa identificazione, della persona che, materialmente, provvede al deposito dell'offerta, il nome del professionista delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

L'**offerta**, deve contenere:

- 1) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione delle generalità del coniuge; in tale ipotesi, all'offerta dovranno essere allegati, in copia, il documento di riconoscimento e il codice fiscale;
 - b) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - c) nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve indicare i dati identificativi (denominazione sociale, sede, partita iva o codice fiscale e dati anagrafici completi del rappresentante legale); all'istanza deve essere allegato il certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative;
 - d) 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;
 - e) 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 di verificare la condizione di reciprocità;
 - f) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
 - g) gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Lagonero o eleggere domicilio nel Comune di Lagonero (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale).
- 2) L'indicazione del numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce con l'indicazione dei dati identificativi del LOTTO e del bene;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore a base d'asta;
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione;



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

6) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione e del criterio c.d. prezzo-valore;

7) L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. Nella busta chiusa, senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre all'offerta dovranno essere **allegati**:

1) la fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di società certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese e copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, in caso di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri);

2) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto intestato alla "Procedura Esecutiva N. 105/2010 R.G.E." a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione. Essa sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo-prezzo nei termini e con le modalità previste o restituita in caso di mancata aggiudicazione. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione, ovvero in caso di somma inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art.571, comma 2 c.p.c. ovvero:

- se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569 comma 3c.p.c. ;
- se sono inferiori di oltre il un quarto del prezzo base di asta,
- se non viene prestata cauzione secondo le modalità precedentemente definite in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto,
- se non sottoscritte,
- se prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile salvo che sia disposto l'incanto o siano decorsi centoventi giorni alla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Deliberazione sulle offerte

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata 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 **unica offerta** validamente formulata ai sensi dell'art.572 c.p.c., si procederà secondo le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario;
- qualora, l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.



In caso di **pluralità di offerte**, validamente formulate e di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, il professionista delegato, alla data fissata per la vendita procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

La **gara** si svolgerà mediante rilanci verbali con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c per l'incanto assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura del 3% del prezzo base arrotondato per eccesso all'unità - pari ad euro **916,00** (novecentosedici/00). Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché 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 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.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sarà disposta l'aggiudicazione a favore del migliore offerente ovvero nel caso di più offerte del medesimo valore sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base non si farà luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione del bene staggito al creditore istante. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base non si fa luogo alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Modalità di versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine di centoventi (120) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc) su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato.

Il mancato versamento del saldo-prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 cpc e la perdita della cauzione. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al versamento del saldo-prezzo dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata in ragione del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio e conteggio finale. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati) sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il deposito delle spese di vendita deve avvenire su un libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs 385/1993, ai sensi dell'art. 41 del Dlgs 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrono le condizioni di legge) deve versare



direttamente alla banca mutuante ovvero al cessionario del credito, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato nell'offerta presentata), nonché corrispondere l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato. Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'Istituto di credito dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma cpc, dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia alla ordinanza di delega del G.E..

Adempimenti pubblicitari

Il presente avviso sarà pubblicato per una sola volta, ai sensi dell'art.490 c.p.c. a cura del professionista delegato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto:

- 1) per affissione per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Lagonegro;
- 2) per estratto su un quotidiano di informazione locale;
- 3) per intero e per una sola volta sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it, unitamente alla relazione di stima, all'ordinanza di vendita e agli allegati fotografici e planimetrici.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Dott. Luca Mea sito in Teggiano alla via Prov.le del Corticato- frazione Pantano- Tel/Fax.:0975/70181, cell:3283399090, email:luca-mea@tiscali.it.

Per le visite all'immobile bisognerà fare riferimento al custode giudiziario avv. Katia Di Palma, con studio sito in Sala Consilina, alla via Nazionale, 65, tel:0975/74360-cell:3488290171, email:avvkatiadipalma@tiscali.it.

Teggiano, 10/04/2017

Il professionista delegato

Dott. Luca Mea

