



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. 53/2015

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato, **dott. Ivo De Maio**, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Macchia Italiana, 38:

- vista la delega del G.E. dell' 29/12/2016 e l'ordinanza di nomina del 17/01/2017;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 53/2015 promosso con atto di pignoramento notificato in data 25/06/2015, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Salerno in data 10/07/2015 ai nn. 24217 del Registro Generale, 19489 del Registro particolare - Creditore pignorante: Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa -;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- esaminata la documentazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- 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 dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato,

AVVISA

che il giorno **13 settembre 2017**, alle ore **16:00**, presso lo studio del professionista delegato in Sala Consilina (SA) alla Via Macchia Italiana, 38, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistasala.it

LOTTO UNICO

UBICAZIONE

- contrada Vallone Secco – ex località Tempa Ospedale, Comune di Casalbuono (SA)

DATI CATASTALI

- Unità immobiliare in catasto fabbricati al foglio 35 p.IIa 117, cat. A3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita € 355,32, piano S1 – T,

meglio identificata nella relazione di stima redatta dal CTU arch. Serena Rosso del 08/10/2016 depositata e consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro.

DESCRIZIONE

Fabbricato allo stato grezzo con terreno circostante degradante, ubicato in agro del comune di Casalbuono (SA) alla contrada Vallone Secco (ex località Tempa Ospedale). L'edificio, raggiungibile attraverso una stradina privata sterrata che si diparte dalla ex Strada Statale 19 delle Calabrie, si compone di due piani di cui uno seminterrato destinato a ricovero di attrezzi e derrate agricole e l'altro rialzato destinato ad abitazione. Il terreno circostante, sistemato mediante muretti di contenimento con pietrame a faccia vista, a diverse quote si trova allo stato incolto. L'immobile, inoltre, gode di un'ottima visuale sulla vallata circostante di elevato pregio naturalistico e beneficia di un inserimento paesaggistico armonioso anche se, essendo posizionato a circa 120 m a valle dall'Autostrada A3 SA-RC priva di barriere acustiche, risente del rumore da traffico prodotta da quest'ultima. Il fabbricato pignorato è allo stato rustico, privo di pavimenti, di infissi interni ed esterni, di finiture impiantistiche ed edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA/VINCOLI

Fra la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbuono relativa all'immobile di cui in oggetto risulta la Concessione edilizia prot. n.1249 del 01/12/1994 relativo alla costruzione sulla particella al C.T. n. 1/B del Foglio 35, di un fabbricato rurale. Sono state però rilevate alcune modifiche della disposizione dei tramezzi interni rispetto a quanto previsto nei grafici allegati alla concessione edilizia. Tali modifiche non hanno comportato nè aumento della superficie utile, nè della volumetria e possono essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia. Fra la documentazione in atti presso l'ufficio tecnico non risultano invece domande di condono, certificati di agibilità, certificati di conformità degli impianti, presenza dei vincoli di tutela. In ogni caso le modifiche realizzate potranno essere inserite nella pratica edilizia che necessariamente dovrà essere presentata al comune per il completamento del fabbricato (in dettaglio nella relazione di stima redatta dal CTU arch. Serena Rosso).

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistisala.it

VALORE A BASE D'ASTA

- € 99.738,00 (diconsi, novantanovesettecentotrentotto/00) con offerta minima pari al 75% del prezzo base.

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta libero.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI DI VENDITA

OFFERTE D'ACQUISTO

Ogni offerente dovrà depositare la propria offerta in regola con il bollo vigente, dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 18:00 presso lo studio del suindicato professionista, in Sala Consilina (SA) alla Via Macchia Italiana, 38, esclusivamente entro le ore 15:00 del giorno antecedente quello stabilito per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte di acquisto, fissato per il 13 settembre 2017.

L'offerta dovrà contenere:

- Il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, domicilio completo, numero di codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, 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 persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica bisognerà indicare: denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese (l'offerente dovrà inoltre esibire visura camerale aggiornata e fotocopia di un documento di identità valido del legale rappresentante e le autorizzazioni del caso – procura o atto di nomina che giustifichi i poteri -). Se 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. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistisala.it

- Dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in mancanza tutte le comunicazioni verranno effettuate 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 precedentemente indicato, pena l'inefficacia dell'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 fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva n° 53/2015 R.G.E." e vincolato all'ordine del G.E. per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di mancata aggiudicazione sarà, invece, restituito immediatamente.

Le spese di trasferimento sono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui restano riservate le spese per la cancellazione delle formalità.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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 cpc, le offerte non accompagnate da cauzione.

Qualora sia presentata 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 una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nella misura del 3% del prezzo base.

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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistisala.it

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta. Il prezzo di vendita sarà versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso l'istituto di credito che sarà determinato dal professionista delegato; la somma occorrente per le spese di vendita (predeterminata dal professionista delegato) sarà depositata su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

La esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sia per borsuali che per compensi sono a carico dell'aggiudicatario il quale 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 dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine tale attività.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato e contestualmente consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato).

Per quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Affissione per tre giorni consecutivi all'albo del Tribunale di Lagonegro;
2. Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Il Mattino";

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistasala.it

3. Inserimento, unitamente alla perizia di stima, su rete internet www.astegiudiziarie.it. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche sul sito web del Tribunale di Lagonegro (www.tribunale.lagonegro.giustizia.it) e www.giustizia.basilicata.it.

Il testo della inserzione sul quotidiano e su internet dovrà contenere, in particolare: ubicazione e tipologia del bene, la superficie, prezzo base, data ed ora della vendita con indicazione del Giudice, del numero della procedura, nome e recapito telefonico del delegato alla vendita.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del delegato alle vendite, dott. Ivo De Maio, previo appuntamento telefonico (tel. 3495520914).

Sala Consilina, 13/06/2017

Il Professionista Delegato



Dott. Ivo De Maio

Ivo De Maio

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Via Macchia Italiana, 38

84036 Sala Consilina (SA)

Tel. 3495520914 FAX 097523444

Email: ivodemaio@katamail.com Pec: ivodemaio@ordine.commercialistisala.it