

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

**Es. Imm. n. 2/2014 R.G.E.**

La sottoscritta Chiara Maio, dottore commercialista ,con studio in Padula (Sa) Via Nazionale Palazzo Carthusia, delegata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Zingales, con ordinanza del 4 luglio 2017, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 2/2014 R.G.E. promossa da Banca della Campania Spa:

#### AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2018**, alle ore **18,30 e ss.** presso il proprio studio in Padula Via Nazionale Palazzo Carthusia, avrà luogo la vendita, **SENZA INCANTO**, e l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., del seguente bene immobile descritto nella relazione di stima dell' arch. Assunta Velia De Rosa:

#### **COMUNE DI CAGGIANO - UNICO LOTTO :**

**Abitazione di tipo civile ubicata in Caggiano (SA) - Via Principe di Napoli, 46. Piano I°. S situato a poca distanza dal centro cittadino e dalle principali attività commerciali, in buone condizioni generali.**

**Categoria A/2 Classe 1 Composto da 5,5 vani 5,5.**

**Superficie complessiva: 135,80 mq residenziali lordi.**

**Distinto nel N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 300, Sub. 3, Categoria A/2.**

**PREZZO BASE D'ASTA €91.665,00 con offerta minima pari al 75% del prezzo base.**

**Aumento minimo Euro 1.500,00**

L'immobile in vendita è più dettagliatamente descritto nella relazione di stima del tecnico nominato che deve essere consultata dall'acquirente 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 sui beni.

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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni 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 che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, errori di qualsiasi genere, ivi compreso, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli 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 tenuto conto di tutto ciò nella valutazione del bene.



## NOTIZIE URBANISTICHE:

Il bene ricade in zona " B Zona edificata e di completamento" del Piano Regolatore Comunale di Caggiano.

L'immobile pignorato, come da indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Caggiano, risulta risalente alla fine degli anni 70. Inoltre le opere realizzate parzialmente abusive, con riferimento all'intero stabile, sono stato oggetto di Sanatoria a seguito di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 332 rilasciata da Comune di Caggiano in data 07/03/1998. Pertanto l'immobile risulta regolare con quanto presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Caggiano.

Dalla perizia tecnica del CTU si evince che l'immobile pignorato:

- non è dotato di certificazione energetica.
- dispone di agibilità;
- rientra in un condominio non costituito.

## STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta in possesso del debitore e della sua famiglia.

## CONDIZIONI DI VENDITA:

– Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate, in regola con il bollo, in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 ed in ogni caso non oltre il 9 aprile 2018 alle ore 12,00, a pena di inefficacia, presso lo Studio della dott.ssa Chiara Maio in Padula (Sa) Via Nazionale Palazzo Carthusia. All'atto del deposito, sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del professionista o di un suo collaboratore addetto al servizio, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'apertura delle offerte.

La busta deve contenere:

- 1) La domanda di partecipazione in regola con il bollo, nella quale devono essere indicati:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - lo stato civile dell'offerente e, se è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;
  - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta;
  - i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
  - il termine ed il modo del versamento del saldo 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 e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 2) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di esclusione dalla vendita un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla "procedura esecutiva n. 2/2014, per un importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione e in conto del prezzo di aggiudicazione, che sarà



trattenuto in caso di mancanza di versamento del saldo del prezzo e restituito in caso di mancata aggiudicazione.

3) la fotocopia di un documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale.

L'offerta è irrevocabile; le buste sono aperte alla data fissata per l'esame della offerte alla presenza degli offerenti, essa non dà comunque diritto all'acquisto.

L'offerta non è efficace nei casi espressamente previsti dall'art.571, 2° comma c.p.c.:

- perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, ex art.569 comma 3° c.p.c.;
- se l'offerente non presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;

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 c.p.c.

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.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente inviati alla gara sull'offerta più alta.

Le offerte in aumento sulla offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.

Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggiore 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 offerto è inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Se non sono state presentate offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., e in mancanza di domande di assegnazione, ovvero in caso di inefficacia delle offerte o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, previa verifica presso i creditori del loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto a prezzo ribassato di un quarto.

## **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data di aggiudicazione 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 prezzo, nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 cpc e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche la somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un libretto vincolato all'ordine del professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle formalità rimarranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.



Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della 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 (art. 41 D. Lgs. 1 settembre 1993, n° 385), nel termine di sessanta (60) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c), 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 qui 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 all'ordinanza di delega del G.E.

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Del presente avviso, sarà fatta a cura del professionista delegato, per un sola volta, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., ed a spese del creditore procedente:

- l' affissione nell'albo del Tribunale di Lagonegro per tre giorni consecutivi;
- l'inserzione, per estratto, sul quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore procedente da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto
- la pubblicazione, per interno e per sola una volta, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, della relazione di stima redatta dall'esperto e degli allegati fotografici e planimetrici.

Il presente avviso sarà dal professionista delegato notificato alle parti della procedura e depositato in cancelleria.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando il fascicolo d'ufficio presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Chiara Maio, nonché custode giudiziario, in Padula (Sa) alla Via Nazionale palazzo Carthusia.

Tel. 0975/74179 anche per l'eventuale accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile.

Padula, lì 7 febbraio 2018

Il Professionista delegato

*Dott. ssa Chiara Maio*

