

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Es. Imm. n. 19/2017 R.G.E.**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

G.E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta

La sottoscritta Chiara Maio, dottore commercialista, con studio in Padula (Sa) Via Nazionale 196b Palazzo Carthusia, delegata dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 19 maggio 2019, rinnovata in data 28 novembre 2023 al compimento delle operazioni di vendita ex art.591 bis cpc e di quelle successive, nonché a provvedere su eventuali domande di assegnazione ex artt. 590 e 591 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 19/2017 R.G.E. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro Spa;

- Letti gli atti del processo esecutivo .19/2017, promosso con atto di pignoramento notificato il 10/02/2017, regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 01/03/2017 al n.3530 Reg.Gen. ed al n.2950 del Registro Particolare;
- Vista la relazione di stima depositata dal Ctu;
- Letti gli art.591 bis e 576 e seg. Del c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 maggio 2025**, alle ore **12,00 e ss.** presso il proprio studio in Padula Via Nazionale 196b Palazzo Carthusia, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Previo esame preliminare di ammissibilità 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 bene immobile di seguito descritto e nella relazione di stima del geom. Fausto De Luca

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Fabbricato civile ubicato a Senise (PZ) alla Via Crispi, 58 - immobile adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati piano T

DATI CATASTALI

Riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 44 part.1451 Cat. A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani, superficie 136,84 mq Rendita euro 214,98. Piano T.

PREZZO BASE D'ASTA e offerta minima

Il prezzo a base d'asta del Lotto unico è fissato in euro 7.731,00
(settemilasettecentotrentuno/00 euro)

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base, è fissata pari ad euro 5.799,00
(cinquemilasettecentonovantanove/00 euro).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA
(come da CTU atti)

L'immobile risulta libero e adibito ad abitazione, costituito da n. 4 corpi di fabbrica separati, in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, tali ambienti, quindi, non sono comunicanti tra loro tranne che attraversando il cortile all'aperto. Il cortile esterno, compreso nel bene pignorato, è costituito dalla rampa di accesso dalla strada comunale Via Francesco Crispi e dalle aree circostanti i corpi di fabbrica, non ben definite a terra. Il bene pignorato è collocato in zona immediatamente periferica rispetto all'agglomerato urbano di Senise e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta legittimato dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 160 del 14/04/2008, rilasciato dal Comune di Senise ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 49 della Legge n. 724 del 23/12/1994, in seguito alla richiesta, ai sensi del D.L. n. 649 del 25/11/1994.

Non sono stati rintracciati certificati di agibilità. Esiste invece Certificato d'idoneità statica ai sensi dell'art. 3 della legge n. 47 del 1985. Non vi è alcuna attestazione in merito alla classe energetica.

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.

Si precisa:

- che la vendita ha luogo 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;
- che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;
- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto. 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;
- 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.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- **Le offerte di acquisto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate, **in regola con il bollo**, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 13,00, o dalle ore 16,00 alle ore 19,00, ed in ogni caso **non oltre il 27 maggio 2025 alle ore 13,00**, a pena di inefficacia, presso lo Studio del delegato alla vendita, dott.ssa Chiara Maio, in Padula (Sa) Via Nazionale 196b Pal.Carthusia. Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve

essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

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 e, se è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - dichiarazione di residenza ovvero elezione 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);
 - 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 base d'asta su indicato, 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.19/2017”**, 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 delle offerte alla

presenza degli offerenti, essa non dà comunque diritto all'acquisto.

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito nell'avviso,
- l'offerente non presta cauzione, in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto,
- l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base ex art. 568 c.p.c.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

- 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 se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente inviati alla gara sull'offerta più alta secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in particolare: ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara ed ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggiore 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 il termine indicato in offerta oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data di aggiudicazione sul conto corrente 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 gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a suo carico) relativi alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015, 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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.

La relazione di stima viene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito di www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it.

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 196/b Palazzo Carthusia.

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

10 marzo 2025

Il Professionista delegato

Dott.ssa Chiara Maio