

SENZA INCANTO

Procedura esecutiva n. 67/1997 R.G.E., promossa da INTESA GESTIONE CREDITI SPA contro
XXXXXXXXXX

Il sottoscritto Avv. Giuseppe SABELLA, con studio in Lagonegro, alla Via Sant'Anna n. 53
delegato per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe,

- Vista l'ordinanza di delega del Giudice delle Esecuzioni in data 07/12/2021;
- Visti gli articoli 591- bis e 576, comma 1, c.p.c., nonché l'art. 173 quater disp. Att;
- Vista l'ordinanza del 07/11/2023;
- Vista l'ordinanza del 28/11/2024;

AVVISA

che **il giorno 04/12/2025 ore 17:00** presso lo studio sopra indicato, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili qui di seguito descritti, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto
entro le ore 13.00 del giorno 03/12/2025

Descrizione e stato degli immobili

La vendita ha per oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel comune di Fardella

LOTTO 2

**Fabbricato adibito a civile abitazione, dalla superficie di mq 339,59circa, composto da due
piani fuori terra e relativo sottotetto con copertura a falde inclinate e balconi praticabili, è
ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Fardella ed è accessibile direttamente dalla
Via della Fiera.**

Distinto al catasto fabbricati con foglio 5 – p.lla 316 sub 2-3.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato distinto al NCEU del Comune di Fardella, Foglio 5 part. 316, risulta ricadere in
ZONA BResidenziale (di COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE) del vigente Programma
di Fabbricazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi
civici.

In data 11/02/1974 è stato rilasciato Permesso di Costruzione avente Prat. Edil. n. 1 Anno 1974, la
realizzazione di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare.

Non vi sono ordinanze di demolizione emesse dall' U.T.C.

Stato di occupazione

Occupato

Prezzo base d'asta e offerta minima**Valore a base d'asta**

Euro 18.328,86 (diciottomilatrecentoventotto/86)

Offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Euro 13.746.65 (tredicimilamilasettecentoquarantasei/65)

Entrambi i lotti posti in vendita sono meglio descritti ed identificati nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Tulimieri Michele, depositata in data 05/01/2021, che forma parte integrante del presente avviso, 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 o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**Presentazione delle offerte**

Le offerte devono essere depositate entro le 13 del giorno prima della data fissata per la vendita.

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;

- l'offerta deve contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

-all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Lagonegro - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Lagonegro Proc. n. 67/1997 R.G.E."), per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

-l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

-Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

-in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete

(da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

-in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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;

in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

a) il professionista procederà infine come segue:

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà

alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

-Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 giorni dall'aggiudicazione.

-Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 67/97 R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sarà gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del **R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario)**, il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); e per l'effetto: il professionista delegato opererà il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Saldo spese

-nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

-che la somma forfettaria in questione sia pari:

in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;

per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

Regime della vendita

La vendita avrà 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;

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;

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;

-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);

-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;

-ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

CUSTODIA

Gli immobili son affidati in custodia al medesimo Professionista Delegato, avv. Giuseppe Sabella, con studio in Lagonegro alla via Sant'Anna n. 53 (tel. 0973/21770 –fax 0973.233691 – e-mail: st.legalecioffi@gmail.com - pec: sabella.giuseppe@certavvocatilag.it – cell. 328.3428260)

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili, per il tramite del suddetto Custode e Delegato, il quale potrà fornire ogni utile informazione in merito alle modalità di vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 1) inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**”, potendo anche delegare per tale adempimento la società ASTE GIUDIZIARIE, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque **(45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio in cui è sito il/i bene/i almeno quarantacinque **(45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 4) pubblicazione – tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it** – almeno quaranta **(40)** giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Lagonegro 24/09/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Sabella

