

TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROC. ESEC. IMM. N. 68/2014 RGEI.

Il sottoscritto avv. Eugenio CALANDRIELLO, con studio in Sala Consilina, Via Matteotti, palazzo Fina, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita e custode, ex art. 591 bis cpc, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, giusta ordinanza del G.E., dott.ssa Alessandra ZINGALES dell'11/4/2017, da intendersi rinnovata, come da provvedimento del G.E., dott. ANIELLO MARIA DE PIANO, reso all'udienza del 13/3/2019,

RENDE NOTO

Davanti al sottoscritto, il 10/12/2025, alle ore 16,00, presso il proprio studio, sito in Sala Consilina alla Via Matteotti - Pal. Fina- si procederà alla vendita senza incanto degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2014 RGEI - Tribunale di Lagonegro - così identificati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

Unità immobiliare posta al primo piano seminterrato del fabbricato per civile abitazione ubicato in Sala Consilina alla Via Pietra Chiatta, composto da una cucina con angolo cottura, soggiorno/pranzo, bagno, due camere da letto comunicanti e ripostiglio, da un balcone in corrispondenza dell'ingresso e deposito esterno sottostrada non comunicante con i vani principali. L'intera superficie dell'appartamento è di 120,63 mq.

Il compendio è riportato nel NCEU del Comune di Sala Consilina al foglio 21, part.lla 874 sub 9).

Valore a base d'asta euro 35.823,70=, con offerta minima pari al 75% del prezzo base (euro 26.867,80)

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materie urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il compendio pignorato presenta le seguenti difformità: 1)-la tramezzatura nel disimpegno, che separa l'unità immobiliare dal subalterno 8), è stata realizzata con parete curva; 2)-le due camere da letto sono state ricavate dalla suddivisione dell'ambiente unico autorizzato attraverso la realizzazione di una parete in cartongesso dello spessore di circa 5 cm, le due camere sono comunicanti. Trattasi, in ogni caso, di abusi sanabili, ex art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., con un costo di euro 2.000,00 (duemila/00) ca.

In base al disposto di cui all'art. 46 DPR 380/2001 e art. 40 legge 47/85, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovassero nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, a sua cura e spese e con i relativi costi.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato, arch. Daniela Pugliese del 16/1/2017, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei beni pignorati avviene 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; - 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.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori (procedente ed intervenuti) ed al debitore almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 cpc.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

a)- Le offerte di acquisto ex art. 571 cpc (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rapp.te della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 cpc, ultimo comma), dovranno essere presentate entro e non oltre il **giorno 09/12/2025**, presso lo studio del sottoscritto avvocato dalle ore 15.00 alle ore 19.00, oppure presso la cancelleria dell'intestato Tribunale.

La deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 cpc avverrà **il giorno 10/12/2025, alle ore 16.00**, presso lo studio del sottoscritto avvocato.

b)- L'offerta dovrà contenere:

- il nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi) e recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita Iva e/o il codice fiscale, i dati completi del legale rapp.te, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del sottoscritto avvocato, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;-

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;-

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo indicato in questo avviso di vendita, pena inefficacia della offerta;-

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi 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;-

- l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.

c)- L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il professionista delegato ordini l'incanto o siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.

d)- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 68/2014 RGEI - Tribunale di Lagonegro - e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta) che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.

Del pari va depositata, per il caso di aggiudicazione, una somma in ragione del 15% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità per il versamento della cauzione.

e)- L'offerta dovrà essere depositata, in regola con il bollo, entro l'ora indicata nell'avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo collaboratore addetto al servizio, il nome, previa autenticazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

f)- 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 prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate;-

g)- Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed i bene aggiudicato all'offerente;- qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore 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 ai sensi dell'art. 588 cpc.

h)- In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara sulla offerta più alta. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 500,00 (cinquecento/00). Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

i)- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non sia possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita a favore del miglior offerente oppure in caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

j)- Se sono 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 in questo avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini della individuazione della migliore offerta il sottoscritto delegato terrà conto della entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

K - Se non verranno presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc ovvero in caso di inefficacia delle offerte o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc ovvero la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare altra vendita senza incanto a prezzo base ridotto di un quarto (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo, sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi (120) giorni -senza alcuna sospensione feriale- dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.

Visto l'art. 569, comma 3 cpc, si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di gg. 120 già concesso.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. 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 di

questa(art. 41 D.Lgs. 385/1993),nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione(ovvero trenta giorni ove il procedimento esecutivo,iniziato prima del 1 gennaio 1994,sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario,ex art. 161,comma sesto,del citato D.Lgs. 385/1993),versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato,nei termini sopra indicati,unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito,rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire,prima dell'asta,la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario(con l'avviso che,in mancanza,non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a dare comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito,il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi,il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 C.C.,mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al professionista delegato.

Inoltre,l'aggiudicatario,unitamente al saldo del prezzo,dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita poste a suo carico,pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

INFORMAZIONE PER L'AGGIUDICATARIO

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca,precedenti e successive al pignoramento),di registrazione,trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento,comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni 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 detta attività.

L'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Giudice che ha proceduto alla vendita. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice stesso.

Ricorrendone i presupposti,l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR n. 308/2001 e all'art. 40 legge 47/1985.

INFORMAZIONI E PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato,ai sensi dell'art. 490 cpc,a cura del sottoscritto professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

-sul portale delle vendite pubbliche;-

-almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini,di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del creditore (da comunicarsi al custode e al delegato,ove presente,entro trenta giorni decorrenti dalla comunicazione della presente ordinanza).

In mancanza,il delegato provvederà a scegliere il quotidiano sulla base della maggior convenienza,almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;-

-integralmente sul sito web www.aste.giudiziarie.it almeno 60 (sessanta) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte,unitamente alla ordinanza di delega, alla relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici.

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli e dovrà riportare i seguenti dati:

- numero di ruolo della procedura esecutiva e l'indicazione del giudice;-
- il numero del lotto;-
- nome e recapito telefonico del professionista delegato e del custode giudiziario, se nominato;
- diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro);-
- tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano) e descrizione sommaria del bene (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani), nonché le eventuali pertinenze;-
- l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore esecutato, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse;-
- stato di occupazione (libero, occupato dal debitore o da terzi (con titolo opponibile o non opponibile));-
- notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità);-
- prezzo base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto;-
- termine e luogo di presentazione delle offerte;-
- data, ora e luogo della vendita senza incanto e della eventuale vendita con incanto;-
- sito internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati);-
- il luogo dove possono essere acquisite ulteriori informazioni.

In ogni caso, la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web dell'intestato Tribunale www.tribunalelagonegro.it.

P R E C I S A Z I O N I

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare gli immobili per il tramite del sottoscritto professionista delegato alle vendite, avv. Eugenio Calandriello - tel. e fax: 0975/23895 - 349/6170483 - e.mail: eugenio.calandriello@tin.it, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti gli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto, precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

Sala Consilina /Lagonegro lì 16/9/2025

Il professionista delegato

Avv. Eugenio Calandriello

