

STUDIO LEGALE
Avv. Giuseppe Pugliese
Via S. Francesco, 17 - 85042 - Lagonegro (PZ)
Tel./fax 0973/41716- cell. 3388887289
C.F. PGLGPP66C08E409M
PEC pugliese.giuseppe@certavvocatilag.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura esecutiva immobiliare n. 84/2015 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Pugliese con studio sito in Lagonegro alla Via S. Francesco n. 17, tel. 3388887289, nominato delegato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva immobiliare n. **84/2015 R.G.E. Tribunale di Lagonegro** promossa da UnipolRec S.p.A. (già Unipol Banca S.p.A.) che ha ceduto il credito a AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.- nei confronti di XXX al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile pignorato, di seguito descritto, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Il giorno **05.06.2025 alle ore 18:00**, dinanzi a sé presso il proprio studio sito in Lagonegro (PZ) alla Via San Francesco n. 17, procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile relativo al giudizio sopra indicato.

LOTTO N. 1

Immobile in Sant'Arcangelo (PZ) distinto al foglio n. 21 part. 1590 sub 1 e 1592 sub 1 Descrizione Catastale dell'immobile: *Immobile sito in Sant'Arcangelo (PZ), in zona periferica, alla località San Brancato, frazione del suddetto Comune, Via E. Turati n. 17, e riportato al N.C.E.U. al foglio 21 particelle 1590 sub 1 e 1592 sub 1, ctg A/4, ubicato al piano T e I.*

Prezzo base **€ 35.678,00 (dicesi trentacinquemilaseicentosestantotto/00).**

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al 75% del prezzo base) è fissata in **€ 26.759,00 (ventiseimilasettacentocinquantanove/00).**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, nonchè sarà pubblicato integralmente sui siti WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT e www.tribunale.lagonegro.giustizia.it.

L'avviso d'asta sarà pubblicato per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano locale, nonché tramite sistema "Rete Aste Real Estate".

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto ing. Giuseppe Paternoster che può essere consultata sui predetti siti internet e **la cui conoscenza è presupposto per la partecipazione alla vendita.**

Modalità di presentazione delle offerte

Gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del professionista delegato sito in Lagonegro (PZ) alla Via San Francesco n. 17, le offerte di acquisto dal lunedì al giovedì dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

Il termine ULTIMO per depositare le offerte è fissato per il 04.06.2025 alle ore 13:00.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

REGIME DELLA VENDITA

A) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi per intero qui richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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.

L'offerente dovrà prendere visione integrale della perizia di stima, la cui conoscenza costituisce presupposto per la partecipazione alla vendita.

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 cura della procedura (salvo quanto 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

B) Per il lotto sopra descritto il prezzo base per le offerte è di **€ 35.678,00 (dicesi trentacinquemilaseicentoseptantotto/00). Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato.**

C) **Il termine ultimo per depositare le offerte di acquisto è fissato per il 04.06.2025 alle ore 13:00.**

D) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, in regola con il bollo, presso lo studio del professionista delegato in Lagonegro (PZ) alla Via San Francesco n. 17, l'offerta 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. 84/2015 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.

All'offerta dovrà essere allegata la **cauzione** consistente nell'assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare RG 84/2015 Tribunale di Lagonegro inserito nella busta chiusa contenente l'offerta in misura **pari al 10% del prezzo offerto**.

Gli offerenti dovranno altresì, ai sensi dell'art. 174 disp.att. c.p.c., dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ), ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione sia del presente avviso integrale di vendita sia della perizia di stima, sia della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento nei confronti della procedura derivante dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile; di rinunciare altresì alla proposizione di qualsiasi azione di nullità o annullamento per l'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

E) 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 omnicomprendivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (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. 84/2015 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.;

- che, laddove il bene sia 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 dovrà avere 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).

F) 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;

- la somma forfettaria in questione sarà 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;

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista deposita relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

G) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste e si procederà al loro esame:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) 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. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo che viene sin da ora stabilito nella misura del 3% del valore stimato dell'immobile, pari ad Euro 2.537,00.

b) 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., si procederà 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.

c) Si 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 deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

L’immobile è **occupato dal debitore**.

Per avere maggiori informazioni riguardo alla vendita e visite al bene, è possibile contattare l’avv. Giuseppe Pugliese al n. 3388887289 custode giudiziario, o consultare il fascicolo d’ufficio presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) e sui siti internet sopra indicati ricercando la procedura esecutiva RG 84/2015 del Tribunale di Lagonegro.

Lagonegro, 25.02.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Giuseppe Pugliese