

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAGONEGRO*(ex Tribunale di Sala Consilina)*

Proc. Es. Imm. n. R.G.E. 62/2008 (riunita n. r.g.e. 68/2023)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. **Giuseppina Menafra**, iscritta all'Albo degli Avvocati di Lagonegro (PZ), in qualità di professionista delegato alle operazioni vendita, ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del G. E. resa il 21.05.2025, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 18 NOVEMBRE 2025 alle ore 16:00 presso il suo studio professionale sito in Sala Consilina (SA), alla via Mezzacapo n. 221/c**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile posto in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO: Piena proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Padula alla Via Drappo, snc, destinato in parte a civile abitazione ed in parte ad uso agricolo.

L'accessibilità al fondo è facilitata dall'adiacenza di un lato del lotto alla Via Comunale asfaltata.

Il lotto è censito in catasto alla particella 1264 sub. 2 e sub. 1 e p.lla 1267 (ex p.lla 275) del foglio 31, di are 60 ca 12; confinante a Nord-Est con strada comunale, a Sud-Est con part. 1270, a SudOvest con stessa proprietà salvo altri. L'area in cui sono ubicati i beni suddetti ricade nella zona periferica del Comune di Padula, a ridosso della Via Nazionale. Viene classificata "E3" dal P.R.G. del Comune, ovvero aree destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati, alle zone produttive e di tipo industriale - artigianale, commerciali e turistiche. Tale zona risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali più vicine sono presenti sulla Via Nazionale.

La particella presenta giacitura in piano ed è dotata di due accessi localizzati sulla strada vicinale, i fabbricati insistenti su terreno sono costituiti da:

I. un fabbricato su due livelli più sottotetto;

II. un deposito agricolo si sviluppa su un solo livello, con copertura a doppia falda poggiate su di una struttura in legno;

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

III. un capannone con stalla adiacente è costituito da un capannone industriale in cemento con annessa costruzione adiacente in cemento e mattoni. Il fabbricato è attualmente utilizzato come deposito di materiale. Per i dettagli relativi ai suddetti singoli manufatti ricadenti nel lotto in vendita si rinvia alla relazione depositata dell'esperto nelle quali sono dettagliatamente descritti.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto è attualmente occupato dal debitore.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Come ampiamente descritto in ordine al quesito 4) nella perizia redatta dal CTU, vi sono difformità urbanistiche sanabili e non sanabili. Quelle sanabili riguardano il fabbricato censito al foglio 31, p.la 1264 sub. 2 con annesso terreno, per le quali l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria secondo quanto disposto dalla D.P.R. 380/01 art. 46 comma 5. Mentre le difformità relative gli altri fabbricati non sono sanabili, essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, e quindi soggetti alla demolizione.

ONERI CONDOMNIALI

Non è presente alcun condominio costituito

VALORE LOTTO BASE D'ASTA

PREZZO BASE è determinato in € 72.624,00 (diconsi euro settantadue milaseicentoventiquattro/00), al netto delle somme necessarie per rettifiche catastali, interventi di manutenzione, adeguamento alle normative tecniche e del risparmio energetico degli edifici vigenti;

OFFERTA MINIMA: € 54468,00 (diconsi euro cinquantromilaquattrocentosessantotto/00) pari al 75% del prezzo base.

2) REGIME DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata dal CTU e nella descrizione di cui sopra) con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta - ex art. 2922 c.c. - alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali ecc, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione, non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura e i creditori ivi soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, anche a causa di irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da: iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramento ex art. 686 c.p.c., la cui cancellazione verrà ordinata dal Giudice con il decreto di trasferimento; non potranno invece essere oggetto di cancellazione con il decreto, tutte le altre formalità non previste da detto articolo (quali ad es. trascrizioni di domande giudiziali e fallimenti).

In merito si avverte che è possibile consultare la certificazione ipotecaria e/o notarile agli atti, che verrà pubblicizzata, ove possibile, su internet, ma diverse e nuove formalità potranno risultare dagli aggiornamenti ipotecari che verranno effettuati dal delegato prima della predisposizione del decreto.

3) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

- Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

Le offerte vanno depositate, presso lo studio del professionista delegato in **Sala Consilina (SA), via Mezzacapo n. 221/c, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17 NOVEMBRE 2025** e 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.

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

Le *Offerte di Acquisto* per la vendita senza incanto dovranno – a pena di inefficacia - essere in regola con il bollo e con l'indicazione del numero del registro generale della procedura esecutiva (Tribunale di Lagonegro n. 62/2008 r.g.e.), i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili. Si badi che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Con riferimento alle generalità dell'offerente da indicare (può partecipare chiunque tranne il debitore esecutato ed il coniuge in comunione dei beni), si specifica che:

- Se persona fisica: la dichiarazione dovrà contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza/domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi), oltre ad una copia del documento di riconoscimento ed i recapiti telefonici;
- Se società o persona giuridica: oltre a quanto sopra richiesto, indicare denominazione o ragione sociale, sede legale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese; il Legale Rappresentante dovrà allegare, inoltre, documentazione idonea (Certificato del Registro delle Imprese ovvero Procura o Atto di Nomina che giustifichi i poteri) da cui risultino i poteri di rappresentanza;
- Se persona minorenni: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- In caso di intervento di un rappresentante volontario: allegare originale o copia della procura (nella vendita senza incanto non può esserci mandatario munito di procura speciale);
- In caso di intervento di un avvocato che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita senza incanto così come in quella di partecipazione alla vendita con incanto;
- In caso di intervento di Cittadino di uno Stato non facente parte della Comunità Europea: dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti: indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile agli articoli 570 – 575 (Vendita senza incanto).

Alle offerte di acquisto o alle domande di partecipazione dovranno essere allegati:

- a) **Un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Lagonegro – Procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Lagonegro n. 62/2008 r.g.e.”) di importo pari al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione**; tale cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

saldo del prezzo.

- b) Copia di un valido documento di riconoscimento e della tessera sanitaria/codice fiscale (del legale rappresentante in caso trattasi di società o simili).
- c) Procura Speciale, ove necessario.
- d) Visura Camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Le buste saranno aperte all'udienza fissata, preliminarmente, verificando l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di cui in epigrafe.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nella misura del 3% del prezzo base.
- L'offerta è inefficace
 1. se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
 2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;
 3. se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto come innanzi precisato.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.
- **Qualora sia presentata una sola offerta** compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)
- **Qualora siano presentate più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

più alta, mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00;**

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

Nel caso in cui non sono state presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione si procederà a una nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, senza alcuna sospensione feriale, restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta; il saldo prezzo deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, mentre il deposito delle suddette spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato. Si precisa che l'aggiudicatario potrà dispensare il sottoscritto Professionista Delegato dai suddetti 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 o dal portare a termine detta attività, ai sensi dell'art. 560, IV comma, c.p.c.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs, n. 385 del 1° settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c SALA CONSILINA (SA)*

misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg. (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e successiva voltura del decreto di trasferimento), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale eventuale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Sala Consilina (SA), via Mezzacapo n. 221/c.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) PUBBLICITÀ

Del presente avviso di vendita è reso pubblico, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione redatta dall'esperto (con i relativi allegati fotografici e planimetrici) sul portale delle vendite pubbliche (che sarà consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 60 giorni prima della vendita.
2. Inserimento del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione redatta dall'esperto (con i relativi allegati fotografici e planimetrici) su rete internet sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it; www.giustizia.basilicata.it;

Avv. Giuseppina MENAFRA

*Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori
Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)*

3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio e – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it.

5) INFORMAZIONI E VISITE

Previo appuntamento, gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili per il tramite del sottoscritto professionista delegato alle vendite, essendo anche Custode Giudiziario, avv. Giuseppina Menafra, tel./fax 0975.521077, peo: avv.gmenafra@vipnet.it e pec: avv.gmenafra@pec.it, il quale potrà fornire altresì ogni ulteriore ed eventuale informazione.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.

Sala Consilina/Lagonegro, 31.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Menafra

