

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 20/2004

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato, avv. Katia Di Palma, con studio in Padula (SA) alla Via San Giacomo 54, iscritto all'albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro;

- vista la delega del G.E. del 2.10.2024

- rilevato che va disposta la vendita;

- esaminata la documentazione ipocatastale

- vista la relazione di stima dei beni pignorati depositata,

- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato, **a norma dell'art. 490 c.p.c.**,

AVVISA

Che il giorno **13 maggio 2025, alle ore 19:00**, presso lo studio del professionista delegato in Padula (SA) alla Via San Giacomo 54, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO: Piena proprietà locale deposito sito nel Comune di Sala Consilina (SA) alla Via Alfieri 11, in NCEU al foglio 46, p.lla 1745 sub 2, piano terra, mq 34,80. ,

Stato di occupazione del bene: libero

Prezzo base del bene € 9.000,00

con offerta minima di € 6.750,00, pari al 75% del prezzo base

LOTTO DUE: Piena proprietà l'appartamento di tipo economico costituito da un unico livello al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare, sito nel Comune di Sala Consilina (SA) alla Via Alfieri 11, in NCEU al foglio 46, p.lla 1745 sub 8-9, piano secondo, mq 189,83. ,

Stato di occupazione del bene: libero

Prezzo base del bene € 69.000,00

Avv. Katia Di Palma
Via S. Giacomo 54 Padula (SA)
Mail:avvkdipalma@tiscali.it
Pec:avvkdipalma@pec.it

Tel e fax 0975-1900101 cell 348-8290171

con offerta minima di € 51.750,00, pari al 75% del prezzo base

Meglio identificati nella relazione di stima depositata in atti dall'arch. Anna Marmo a cui ci si rimanda. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro.

Termine per la formulazione delle offerte: 12.05.2025, ore 13:00

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della

VENDITA ASINCRONA con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso

TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio: 24 ore dal momento in cui il professionista avvierà la gara

DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti): 15.05.2025 ore 17

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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. Conseguentemente 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per ogni ulteriore informazione anche su eventuali irregolarità urbanistiche ci si rimanda alla perizia depositata dal consulente e depositata in atti.

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.

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

DISPONE

Avv. Katia Di Palma
Via S. Giacomo 54 Padula (SA)
Mail:avvkdipalma@tiscali.it
Pec:avvkdipalma@pec.it

Tel e fax 0975-1900101 cell 348-8290171

-che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;

-che all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista proceda 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 e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso (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 di circostanze concrete da indicare nel verbale; in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

a) il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso)

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità, altresì, di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta

c)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

DISPONE

-che il versamento del saldo prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso non vi sia alcuna indicazione o vi sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

-che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le presenti modalità: a) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Trib. Lagonegro-procede. 20/2004 RGE

-che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: a) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; b) il professionista proceda 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 cpc;

-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 DPR 21 gennaio 1976 n 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista con le modalità sopra indicate; 2) il professionista 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 cc (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 di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme affinché il professionista provveda ad operare con disposizione di bonifico);

SALDO SPESE

DISPONE

-che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

-che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del DM n. 227/15) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPONE

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA;
- che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it

- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato

OFFERTA

DISPONE

-che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, entro le ore 13:00 del giorno antecedente quello stabilito per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle medesime con, eventualmente, avvio della gara con modalità telematiche.

-che all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (di seguito indicato) dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

-che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n. 32 del 2015);

-che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

DISPONE

-che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN IT44Y0200876410000107243764) -conto cauzione 20/2004 RG E Tribunale di Lagonegro

-che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

-che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara

-il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

-che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione

ESAME DELLE OFFERTE

DISPONE

-che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista

-che le buste telematiche contenenti l'offerta non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica

-che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti

verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati

Avv. Katia Di Palma
Via S. Giacomo 54 Padula (SA)
Mail:avvkdipalma@tiscali.it
Pec:avvkdipalma@pec.it

Tel e fax 0975-1900101 cell 348-8290171

proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato

che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato

GARA TRA GLI OFFERENTI

DISPONE

-che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

In particolare: a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; b) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

-che la gara abbia la seguente durata:

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui abbia avviato la gara;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato

PRECISAZIONI

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi scadente al primo giorno non festivo successivo;

che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di accedere al download del report del sito del gestore)

che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Dispone che il professionista proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE

che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc qualora ricorrano alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

che il professionista delegato provveda a: a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; b) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE

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

- 1) inserimento sul portale delle vendite pubbliche
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per le offerte
- 3) pubblicazione sui siti internet Casa.it e idealista.it
- 4) Realizzazione virtual tour 360° e pubblicazione su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

DISPONE

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali

aggiungerà eventuali visure catastali e ipotecarie

verificherà l'esatto versamento del prezzo e degli oneri dovuti nei termini precisati

Avv. Katia Di Palma
Via S. Giacomo 54 Padula (SA)
Mail:avvkdipalma@tiscali.it
Pec:avvkdipalma@pec.it

Tel e fax 0975-1900101 cell 348-8290171

entro 30 giorni dal versamento del saldo e delle spese redigerà bozza di decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice

Provvederà, altresì, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Il Giudice DELEGA il medesimo professionista per la formazione del progetto di distribuzione o assegnazione e per lo stesso Dispone che

-indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione dei crediti

-inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: a) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le coordinate, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione di difensori o terzi; b) i creditori ipotecari a presentare, ove ancora non avvenuto, copia della nota di iscrizione nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; c) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, secondo e terzo comma cc, a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione mobiliare avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; d) nel caso di credito fondiario o qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario

-il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice

-il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni ed infine depositerà la bozza finale del progetto nel termine di 10 giorni prima dell'udienza

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del custode giudiziario, avv. Katia Di Palma, previo appuntamento telefonico.

Padula, 17.02.2025

Il Professionista delegato

Avv. Katia Di Palma