

Avv. Regina Drozd  
Via Marconi n. 97 Muro Lucano (Pz)  
Via Degli Orti, 28 - 84122 Salerno  
Tel e fax: 0892965383  
[avvreginadrozd@pe.it](mailto:avvreginadrozd@pe.it)

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**Procedura esecutiva immobiliare n 45-2009**

La sottoscritta Avv Regina Drozd con studio in Muro Lucano (Pz) alla Via Marconi 97 nominata dal Giudice dell'esecuzione immobiliare delegato alla vendita con ordinanza del 23 marzo 2023 del dott.ssa Giuliana Santa Trotta nella procedura esecutiva immobiliare n. 45/2009 R.G.E. pendente dinanzi il Tribunale di Lagonegro con la quale veniva disposto che nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.; ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.; letto l'art. 569 comma 4, c.p.c. e ritenuto pertanto che la vendita venga espletata con modalità non telematiche; P.Q.M. Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **5 dicembre 2024 alle ore 9.30** dinanzi a sé presso il proprio studio sito in Muro Lucano (PZ) alla Via Marconi, n.97, procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile relativo al giudizio sopra indicato, meglio descritti nella perizia di stima allegata.

**LOTTO UNICO – Piena proprietà** immobile sito in Spinoso (PZ) alla via Supportico San Martino n.2 posto al piano primo con annesso locale sottoscale al piano terra e locale soffitta al piano secondo, distinto in catasto al foglio 3 p.lla 101 sub 5 di vani 4,5 cat. A/4 cl.3 rend. €146,42

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 6.247,05** (Euro seimiladuecentoquarantasette/05); l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 4.685,29** (Euro quattromilaseicentoottantacinque/29) corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

Più precisamente

**LOTTO UNICO**

Come riferito dall'esperto estimatore, il bene staggito consiste in una modesta abitazione situata al primo piano della superficie interna di circa 50,00mq. calpestabili, oltre al vano sottoscala ubicato al piano terra di circa 3,00 mq adibito a deposito ed al locale sottotetto, ubicato al piano secondo di circa 54,00 mq., il tutto situato all'incrocio tra il vicolo Supportico San Martino e via Vittorio Emanuele III del Comune di Spinoso. Più esattamente l'ingresso dell'abitazione è posta sul citato vicolo al civico n.2.

L'ingresso all'abitazione è consentita attraversando una ripida scalinata esterna allo stabile realizzata in calcestruzzo cementizio al di sotto della quale è stato ricavato il locale deposito al piano terra provvisto di solo intonaco alle pareti e pavimento, realizzato con vecchie piastrelle in cotto.

L'abitazione si compone nel complesso di quattro vani e servizi, e cioè: cucina, pranzo - soggiorno, due camere da letto e bagno. La più piccola delle camere da letto risulta essere sprovvista di luci o finestre.

Da questo locale, attraverso una botola praticata nel solaio di soffitto è consentito accedere nel sottotetto per mezzo di una scala in ferro. I locali si sviluppano tutti intorno alla sala-pranzo e sono accessibili attraversando vano dopo vano. Dall'esterno attraverso un vecchio portone in legno si accede nel bagno e nella cucina, da questa ultima stanza nella sala pranzo attigua ed infine nelle camere da letto.

I pavimenti ed i rivestimenti murari sono realizzati con piastrelle di ceramica. All'interno è dotato dei necessari sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Tutte le porte e gli infissi dell'abitazione sono

realizzati in legno ma appaiono degradati. I pavimenti sono realizzati in parte con mattonelle di graniglia ed in parte con mattonelle in cotto del tipo utilizzate negli anni sessanta.

Gli impianti elettrici sono di vecchia realizzazione con conduttori a vista, la produzione di acqua calda è consentita attraverso il riscaldamento dal boiler.

Il riscaldamento non è garantito in tutti i locali poiché l'abitazione non è dotata di impianto ed elementi riscaldanti; in cucina è presente solo un camino a legna. Internamente l'abitazione presenta un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, tutto risulta essere di vecchia realizzazione.

L'esperto riferisce che il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata risulta essere di remotissima epoca di realizzazione con tipologia edilizia di "tipo civile" senza caratteristiche di particolare pregio. Agevolmente raggiungibile dalla rete viaria comunale, ricade nella zona centrale del piccolo comune, situato a pochi metri dalla piazza comunale, dalla chiesa e da attività commerciali, servito altresì di parcheggio pubblico nelle vicinanze. La struttura portante dell'immobile è stata realizzata interamente in pietrame dal consistente spessore ed in blocchi in calcestruzzo, i solai sono in latero - cemento; la copertura è realizzata con due falde inclinate con struttura portante in legno e sovrastante manto di tegole di tipo "Marsiglia".

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dello stabile è sufficiente tenuto conto sia dell'epoca di realizzo della struttura e sia della tipologia delle finiture interne ed esterne.

I prospetti del fabbricato sono rivestiti di intonaco rustico per esterni, logorati dal tempo.

**Conformità urbanistica:** l'esperto riferisce che dalle verifiche effettuate presso il Comune, il fabbricato in cui è inglobata l'abitazione è stato realizzato in epoca remotissima, antecedente al 1963.

Ai fini urbanistici l'immobile ricade, in zona centrale "A - Centro storico".

**Regolarità edilizia:** l'esperto riferisce che dalle verifiche effettuate presso il Comune di Spinoso, il fabbricato che ingloba le unità immobiliari oggetto del presente lavoro è stato realizzato in epoca remota ed anteriore al 1963. Dalle indagini è emerso che in atti degli uffici non risultano pratiche relative ai titoli autorizzativi, alle richieste di buoni contributi per la ristrutturazione e tantomeno la dichiarazione di agibilità.

**Conformità catastale:** l'esperto riferisce che le unità immobiliari sono regolarmente censite in atti del N.C.E.U.; lo stato attuale corrisponde a quello accatastato in data 24/09/1996 dal geom. Alessandro Vetarno.

**Stato del possesso:** L'unità immobiliare è posseduta dai debitori e dal loro nucleo familiare e sarà rilasciata in sede di aggiudica definitiva.

***I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Geom. Giovanna Laino del 23 gennaio 2014 che può essere consultata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) la cui conoscenza è presupposto per la partecipazione alla vendita e che qui si ha per integralmente richiamata e trascritta.***

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

L'udienza per l'apertura delle buste per l'esame delle offerte avrà luogo innanzi al sottoscritto professionista il giorno **5 dicembre 2024 alle ore 9.30** presso lo studio del delegato sito in Muro Lucano, alla Via Marconi n 97.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato per il 4 dicembre 2024 ore 13.00.**

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. Nessun'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 d'inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso **entro il termine omnicomprensivo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;**
- D) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente ed eventualmente del coniuge in regime di comunione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura n. 45-09 RGE Tribunale di Lagonegro per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e verificata l'ammissibilità delle offerte si procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di più 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; 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; 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. Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la procedura è esonerata dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e se necessaria tale incombenza dovrà essere assunta direttamente dall'aggiudicatario.

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo 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 non sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento con le seguenti modalità: 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: consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 45/2009 R.G.E. Si evidenzia, altresì, che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 abbia 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); in tal caso il Professionista Delegato sarà autorizzato ad operare 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 dovrà depositare 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 dovrà essere pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio; nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue: l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario; le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista pari al 20% saranno poste a carico dell'aggiudicatario; 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 D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Dispone che, per tutto quanto non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge. La vendita ha 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; per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto 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; il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **Pubblicità legale**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. Inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**” potendo anche delegare la società aste giudiziarie; 2. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della redazione di stima (comprensivo di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte di acquisto; 3. Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in un giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio in cui è sito il bene 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 e Idealista.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.

Avv. Regina Drozdz  
Via Marconi n. 97 Muro Lucano (Pz)  
Via Degli Orti,28 - 84122 Salerno  
Tel e fax: 0892965383  
[avvreginadrozdz@pe.it](mailto:avvreginadrozdz@pe.it)

Per avere maggiori informazioni riguardo alla vendita è possibile contattare l'avv. Regina Drozdz custode giudiziario al num. 3341504770 o consultare il fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) e sui siti internet ricercando la procedura esecutiva rg. 45/2009 del Tribunale di Lagonegro.

Lagonegro- Muro Lucano, 4 settembre 2024

Il Delegato alla Vendita  
Avv Regina Drozdz