

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura Esecutiva N. **10/2014 R.G.E.** promossa da *Sagrantino Italy s.r.l.* contro XXXXXXXX

Il sottoscritto Avv. **Antonella Squillacioti**, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott. **Aniello Maria DE PIANO del 5 ottobre 2022 rinnovata in data 1° maggio 2024, giusta provvedimento del G.E. del 24 settembre 2024**

AVVISA

Che il giorno, **20 dicembre 2024 alle ore 18,00** presso il proprio studio sito in Lauria (PZ) alla Traversa Ammiraglio Ruggiero snc, tel. 0973/302601, cell. 329/4010322 e-mail: antonella.squillacioti@hotmail.it, procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti:

Lotto unico: piena proprietà di fabbricato sito in abitato di Senise (PZ) alla via Soldato Lauria Francesco n°68 disposto su tre livelli composto da: **abitazione** al piano terra della superficie catastale di mq. 41, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, censita in catasto urbano al foglio di mappa 41, part. n°137, sub 1 con rendita di € 58,10 e **abitazione** al piano primo, secondo e terzo (sottotetto non abitabile) della superficie catastale di mq. 121, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, censita in catasto urbano al foglio di mappa 41, part. n°137, sub 2 con rendita di € 309,87

Prezzo base: € 37.646,50 (euro trentasettemilaseicentoquarantasei/50); rilancio minimo (in caso di gara sull'offerta più alta): **pari ad € 1.000,00.** Si specifica che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e cioè non inferiore ad **€ 28.234,87 (euro ventottomiladuecentotrentaquattro/87).**

Il lotto è occupato dal debitore.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà **in un unico lotto.**

Pubblicità legale-contenuto e termini della pubblicità:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita, della planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia), di fotografie del bene posto in vendita, con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in 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;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, 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.

Le offerte d'acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato, Avv. Antonella Squillacioti, in Lauria (PZ) alla Traversa Ammiraglio Ruggiero, **entro le ore 13,00 del giorno 19 dicembre 2024** (giorno prima della data fissata per la vendita).

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. 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 dovrà contenere:

- a) i dati dell'offerente che deve sottoscrivere l'offerta (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 potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, per ciascun lotto, a pena di inammissibilità dell'offerta);
 - d) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione);
 - e) la sottoscrizione dell'offerente (se si tratta di persona minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare);
 - f) 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. 10/2014 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;
 - l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Le buste saranno aperte alla suddetta data del **20 dicembre 2024 alle ore 18,00** alla presenza degli offerenti e si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso.

Saranno dichiarate inefficaci ex art 571 c.p.c. le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisata.

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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;**

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., 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.

Si avvisa che:

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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

- che il versamento del **saldo del prezzo** deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT60Q0706642010000000041165, conto acceso presso la BCC Magna Grecia, filiale di Lagonegro (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. 10/2014 / 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.

Si avvisa che 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;

- che 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;
- mediante i) bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN IT38O0706642010000000040932, conto acceso presso la BCC Magna Grecia, filiale di Lagonegro (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 a “**Proc. 10/2014 RGE spese**”.

Si avvisa che:

- che 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;
- che 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;
- che 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;
- che 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);
- che 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;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Dalla perizia depositata in Tribunale emerge: mancanza di certificazione energetica i cui costi sono quantificabili in € 400,00 circa; difformità catastali che andranno regolarizzate con redazione di variazioni catastali a mezzo di sviluppo di una planimetria conforme allo stato dei luoghi da effettuarsi a mezzo di tecnico abilitato: in breve dovrà perfezionarsi la pratica “Docfa” il cui costo ammonta a circa € 600,00 circa; difformità regolarizzabili con pratica urbanistica per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001) i cui costi sono quantificati in € 4.000,00 circa; di tanto si rinvia integralmente alla CTU.

Per ogni altra informazione circa le modalità degli incanti, si rinvia all’ordinanza di vendita. Tutte le attività che, a norma dell’art. 576 e segg. c.p.c., sono compiute dal Cancelliere o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, verranno svolte dal

Professionista Delegato presso il proprio studio. Gli interessati potranno chiedere chiarimenti contattando il professionista delegato, che è anche Custode Giudiziario, presso il proprio studio, tel. 0973-302601 - cell. 329/4010322, dalle ore 16,30 alle ore 20,00; mail: antonella.squillacioti@hotmail.it.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria Esecuzioni presso il Tribunale di Lagonegro.

Lauria, 30 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonella Squillacioti