

Avv. Nicola Molinari
Via S. Antuono, 313
85042 Lagonegro (PZ)
email nicmo@libero.it pec molinari.nicola@certavvocatilag.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva N. 75/2013 ex Tribunale di Sala Consilina R.G.E.
Promossa da Banca Nazionale del Lavoro
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Avv. **Nicola Molinari** del Foro di Lagonegro con studio in Lagonegro (PZ) alla Via S. Antuono, 313, professionista delegato dal G.E. del Tribunale di LAGONEGRO, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, al compimento delle operazioni di vendita, nonché alla custodia giudiziaria del compendio immobiliare pignorato;
-vista l'ordinanza del G.E. del 05/04/2022;
-vista l'ordinanza che rinnova le vendite del 30 maggio 2024;
-visto l'Art. 591*bis* c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20/03/2025**, alle ore **17:00**, presso lo studio sopra indicato, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.
La vendita avverrà in **unico lotto**, 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 venduto è 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 *infra* 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 dell'aggiudicatario.

Pubblicità' Legale

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'Art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà pubblicato nelle seguenti modalità e termini:

- a) almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e/o della data dell'incanto, nel portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"; unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima, della planimetria, nonché delle fotografie del bene posto in vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima, della planimetria, nonché delle fotografie del bene posto in vendita, inserito nei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it, nonché pubblicato per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio in cui è sito il bene;
- c) pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio in cui è sito il/i bene/i almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, pubblicato per estratto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it, Kijiji.it".

Presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in duplice busta chiusa entro le ore **13:00** del giorno **19/03/2025**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, all'indirizzo sopra indicato.

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, redatta in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) i dati dell'offerente: 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, ed eventualmente indicare se intende, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle agevolazioni prima casa;

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;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (non superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto del bene immobile;

f) la sottoscrizione dell'offerente (se si tratta di persona minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare).

g) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "*Tribunale di Lagonegro – Proc. n. 75/2013 R.G.E.*") e vincolato all'ordine del G.E., per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

h) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, all'istanza dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, così come di seguito specificato nel suo preciso ammontare.

L'assegno e la fotocopia di documento di riconoscimento, nonché del codice fiscale, dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta.

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 il giorno **20/03/2025** alle ore **17:00**, alla presenza degli offerenti: sarà onere delle parti comparire nello studio del professionista delegato alla suddetta data e ora.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c., nonché delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità indicate nell'ordinanza di delega alla vendita a firma del G.E.

Saranno dichiarate inefficaci: 1) le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso; 2) le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base, come determinato a norma dell'Art. 568 c.p.c.; 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:

- a) qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (entro i limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'Art. 588-589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti ex Art. 573 c.p.c. sulla base dell'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.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 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 terrà conto 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.

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 state 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, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

La determinazione finale sulle offerte sarà emessa il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara fissata tra gli offerenti.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con il prezzo ribassato.

In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'Art. 571 c.p.c o di inefficacia dell'offerta, oppure nel caso in cui non siano presentate offerte di assegnazione *ex* Art. 588 c.p.c., ovvero qualora la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra **VENDITA SENZA INCANTO** (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Condizioni generali dell'assegnazione

Ove un creditore, entro il termine di cui all'Art. 588 c.p.c., abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'Art. 589 c.p.c., 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;

che il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento *ex* art 586 c.p.c.

SALDO PREZZO

Entro il termine stabilito nell'offerta (e comunque non superiore a giorni 120 – senza alcuna sospensione feriale dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva) l'aggiudicatario o l'assegnatario dovranno versare il saldo del prezzo con le seguenti modalità:

- consegna al sottoscritto professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 75/2013 R.G.E.;
- a mezzo bonifico bancario intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n.75/2013 *ex* Tribunale di Sala Consilina R.G.E. alle coordinate bancarie che saranno comunicate in sede di aggiudicazione (con la precisazione che – ai fini

della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

In caso di inadempimento dell'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;
- il sottoscritto professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

SALDO SPESE

Entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, **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 **sarà pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, per i soli terreni agricoli, è pari al 25% del prezzo di aggiudicazione. Visto l'Art. 569, co. 3 c.p.c., tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso, non ricorrono giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo.

Laddove il bene posto in vendita 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 D Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (si precisa 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).

Adempimenti successivi alla vendita

Il delegato:

- comunicerà 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;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;

- entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

-provvederà, altresì alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Progetto di distribuzione:

Il delegato:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e 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;

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

- 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 di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;

- presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

Inoltre, il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di

assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il delegato segnalerà senza indugio al G.E. qualsiasi anomalia dovesse riscontrare nella fase di presentazione delle offerte, nella fase della eventuale gara o in sede di aggiudicazione (a mero titolo esemplificativo, segnalerà con adeguato risalto l'ipotesi in cui, pur in presenza di una pluralità di offerte, la gara non abbia luogo, risultando l'immobile aggiudicato al proponente dell'offerta più alta)

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni del G.E. di cui all'ordinanza di vendita, nonché le norme di Legge vigenti.

Tutte le attività che, a norma dell'Art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove è possibile prendere visione della perizia del C.T.U., alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

La vendita ha per oggetto la piena proprietà del seguente immobile ubicato nel Comune di Buonabitacolo (SA) :

Lotto Unico: Appartamento sito in Buonabitacolo (SA), Via Deserte, 22, riportato nel NCEU di Buonabitacolo al **Fl. 10 p.lla 64 e al Fol. 10 particella 65 sub 1**, ctg. A/3, classe 1, piano TE-1, vani 4,5, r.c. Euro 244,03

Prezzo base: € **11.250,00** Offerta minima: 75% del prezzo base: € **8.437,50**

Deposito Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Stato: Occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'immobile è in cattive condizioni manutentive.

L'immobile in vendita è più dettagliatamente descritto nelle relazioni dell'esperto nominato del 11/07/2018, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Si rimanda alla perizia depositata in atti per ogni delucidazione in merito ai quesiti posti dal G.E., nonché alla regolarità urbanistico – edilizia.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni del G.E. di cui all'ordinanza di vendita, nonché le norme di Legge vigenti.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo d'Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro – sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - in via Napoli e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato e custode, in Lagonegro (PZ) , alla Via S. Antuono, 313, Tel e Fax 0973/21283, cell 338/4909545, email nicmol@libero.it, pec molinari.nicola@certavvocatilag.it

Lagonegro (PZ), Lì 20/12/2024

Il professionista delegato
F. to Avv. Nicola Molinari