

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 28/2009
G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto avv. Barbara PISONI, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ex artt. 590 e 591, terzo co. c.p.c., con provvedimento di nomina del 16.04.2024 e successivo rinnovo dell'11.12.2024, GE dr. A. M. DE PIANO, nella procedura esecutiva indicata in epigrafe

AVVISA

- che il giorno **02 aprile 2025** alle ore **11,00** e ss. presso il suo studio sito in Lagonegro al Viale Colombo, 31, si procederà alla **vendita senza incanto** -mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA
LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobili ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA) in Via Tempe, 8, iscritti al Catasto fabbricati con i seguenti dati identificativi:

- **Foglio 28 particella 500 sub 2, cat. C/2**, classe 14, mq 51, rendita € 192,28.

- **Foglio 28 particella 500 sub 4, cat. A/4**, classe 4, vani 9, mq 120, rendita € 534,53.

Il locale deposito indicato in N.C.E.U. Foglio 28 particella 500 sub 2, cat. C/2, sito al piano terra del fabbricato, è costituito da unico vano con superficie pari a circa 50 mq e con altezza di circa 2,80 m. L'abitazione al sub. 4 occupa interamente il piano secondo del fabbricato ed ha accesso dalla scala interna comune all'immobile identificato al sub 3 (ubicato al piano primo) di altra proprietà. La scala di accesso interna è interamente rivestita in marmo e presenta parapetti con corrimano e correnti in legno sostenuti da pilastri in ferro verniciato; l'ultima rampa di accesso al vano sottotetto si presenta senza parapetto di protezione. Il vano scala è illuminato da finestre poste sui pianerottoli interpiano che affacciano lungo il prospetto nord-est del fabbricato.

L'abitazione ha una superficie utile interna di circa 120 mq con altezza dei locali pari a 3 m. Attraverso il portone di ingresso in legno si accede ad un disimpegno cui sono collegati il vano cucina, il vano soggiorno ed il corridoio di distribuzione dei tre vani costituenti la zona notte dell'appartamento comprensiva di servizio igienico. Il locale adibito a cucina è del tipo abitabile con ampia finestra in legno a tre ante, aperta sul prospetto sud-ovest del fabbricato e pareti rivestite da piastrelle di ceramica; tale locale è altresì direttamente collegato mediante una porta in legno al locale soggiorno che occupa l'intera porzione nord dell'unità immobiliare. Il soggiorno è dotato di due porte-finestra a doppia anta in legno di accesso ai balconi ubicati rispettivamente sui prospetti sud-ovest (principale) e nord-est (secondario); in esso sono presenti inoltre un caminetto ed una stufa allocate sulla parete nord-est. Dal corridoio di distribuzione si ha accesso ai tre vani adibiti a camere da letto che presentano tutti ampie aperture verso l'esterno insistenti sul prospetto sud-est (due camere con porte-finestra a doppia anta battente in legno ed una camera con finestra a tre ante a battente in legno). Il locale bagno presenta rivestimenti ceramici sul pavimento e sulle pareti, finestra doppia anta in legno, sanitari (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno) in ceramica e scaldacqua elettrico. L'immobile non è servito da pubblica fognatura comunale.

Sono considerati nel lotto unico di vendita (in quota pari al 50 % con l'altra proprietà del sub. 3) le pertinenze e le accessioni condominiali quali l'androne e la scala interna comune per una superficie complessiva di circa 40 mq e la corte esterna insistente sulla restante parte scoperta della particella n. 500 del foglio 28 non occupata dal fabbricato per una superficie residua di circa 800 mq, individuabili al sub. 1 dell'elaborato planimetrico del fabbricato come "beni comuni non censibili" (cfr. relazione di stima in atti).

I beni in vendita sono contraddistinti dai seguenti confini catastali: particella n. 487 proprietà "omissis", particella 514 proprietà "omissis", Strada vicinale comunale "Carrano", particella 213 proprietà "omissis".

PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O CAMBIARIA

Proprietà

Le unità immobiliari risultano intestate al debitore.

Possesso

Gli immobili in vendita risultano occupati dal debitore.

Parte urbanistica

Tali immobili sono stati edificati sulla particella n. 500 derivata per frazionamento dalla ex particella n. 213 al Foglio 28. Allo stato risulta da perfezionare la pratica di condono edilizio presentata dal sig. "omissis" riguardante le difformità edilizie presenti sul fabbricato al F. 28 part. 500 rispetto alla licenza edilizia n. 147 del 03/11/1976, così come riportato nella perizia di stima in atti a firma dell'Ing.

Domenico Macellaro alla quale si rimanda per ogni altra valutazione e chiarimento, la cui conoscenza è parte integrante del presente avviso, **la cui conoscenza è presupposto essenziale per la partecipazione alla vendita.**

Vincoli cambiari e condominiali

Dalla documentazione in atti non si evince nulla in ordine al regolamento di condomino e/o ad altri vincoli che riguardano le unità immobiliari in esame.

Il prezzo BASE D'ASTA è fissato in euro 42.916,50 (euro quarantadue milanovecentosedici/50), corrispondente al prezzo base d'asta ridotto del 15% rispetto all'ultimo esperimento di vendita.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro **32.187,37** (dicesi euro trentadue milacentoottantasette/370 cent.).

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. L'offerta di acquisto (che deve essere fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 569 ultimo comma c.p.c.) dovrà essere depositata in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 18.30 del giorno 01 aprile 2025**, presso lo studio del professionista delegato sito in Lagonegro al Viale Colombo, 31 dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle 18:30 previo contatto telefonico al numero mobile 338.3615162.

2. L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a. nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato, indicare il regime patrimoniale vigente dei coniugi), recapito telefonico (fisso e mobile). In caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare anche le generalità del coniuge dell'offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179,

comma 1, lettera f, cod. civile, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. Se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o da chi ne ha la rappresentanza legale), previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme. Se l'offerente è una persona giuridica (società) o un ente dotato di soggettività giuridica, devono essere indicati la denominazione, la sede, il recapito telefonico, il codice fiscale e la partita iva della società medesima, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, inoltre all'offerta deve essere allegato il certificato, in corso di validità, di iscrizione al registro delle imprese, rilasciato dal competente Ufficio del Registro, attestante la vigenza, i dati relativi all'impresa, alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante legale e infine, se necessario, devono essere allegati eventuali autorizzazioni (delibere) a presentare l'offerta. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente all'apertura delle buste.

b. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, il numero di R.G.E. della procedura e del lotto cui l'offerta si riferisce.

c. L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta. Può essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base.

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

e. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria o della relazione notarile e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto relative all'immobile oggetto della vendita.

3. All'offerta di acquisto dovranno essere allegati (ed inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, in corso di validità, nonché **un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Lagonegro – Procedura esecutiva n. _____ r.g.e", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che, nell'ipotesi di aggiudicazione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, sarà trattenuto ed acquisito alla procedura. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

4. All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato (o un suo collaboratore addetto al servizio) provvederà ad annotare all'esterno della busta consegnata il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, del G.E., il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

5. Si avvisa che saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine stabilito nel presente avviso; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 cpc; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura precisata nel bando.

6. Si avvisa che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare una

nuova vendita senza incanto, a prezzo base ribassato di un quarto, salvo quanto diversamente disposto dal GE.

7. Si avvisa che in caso di unica offerta di valore pari o superiore al valore fissato per la vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc.

8. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti il giorno successivo alla scadenza del termine per il deposito delle offerte.

9. Qualora siano validamente presentate più offerte, il professionista delegato inviterà immediatamente gli offerenti ad una gara con rilanci verbali (con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 cpc per l'incanto) sull'offerta più alta, con **offerte in aumento non inferiori ad € 2.000,00 (euro duemila/00)**. L'offerta più alta, sulla cui base si svolgerà la gara mediante rilanci tra gli offerenti, sarà quella che indicherà il prezzo maggiore. All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

10. Si avvisa che qualora la gara non dovesse 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, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del miglior offerente, ovvero, in caso di più offerte di pari valore, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo. Si avvisa altresì che in caso di presentazione di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita, non si darà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Si avvisa che 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.

11. L'offerta è irrevocabile, salvo i casi indicati dal III comma dell'art. 571 c.p.c.

12. In caso di offerta ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., l'avvocato che rimarrà aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare, presso lo studio del professionista delegato sito in Lagonegro, al Viale Colombo, 31, entro tre giorni dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 583 c.p.c. il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato (procura speciale notarile). In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome dell'avvocato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

A) Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Entro sessanta giorni (ovvero nel termine di trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa del credito fondiario, ex art. 161, co. 6, del D. Lgs 385/1993) dalla predetta data l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante, ovvero al cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 T.U.B., la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito da quest'ultima vantato, salvo la possibilità di potersi avvalere della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ne ricorrano le condizioni di legge. L'aggiudicatario

dovrà quindi fornire quietanza di pagamento della banca precedente ovvero copia conforme all'originale del contratto di subentro nel finanziamento, provvedendo a versare l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato nei termini sopra indicati.

B) Unitamente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, salvo conguaglio e conteggio finale, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

C) Si informa che le spese di cancellazione delle formalità, di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, così come la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà a tutti gli adempimenti successivi al decreto di trasferimento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario indicata nell'offerta. Rimarranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione conseguente al decreto di aggiudicazione e comunque le spese relative al procedimento di rilascio, a meno che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode dal compiere o portare a termine tale attività indicandolo espressamente nell'offerta.

D) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

E) La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento e con tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni indivisibili del fabbricato e dell'intero complesso edilizio di cui il bene in vendita fa parte, nonché ogni altro diritto, ragione, azione, servitù, dipendenza e pertinenza.

F) Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta a norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo, di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 non evidenziate in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

G) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o davanti al giudice dell'esecuzione. Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia alla ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le disposizioni di legge vigenti in materia

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio

del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la perizia di stima depurata dei dati personali del debitore e dei congiunti, eventuali allegati fotografici e planimetrici saranno pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" - www.pvp.giustizia.it - e, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sui siti www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.lagonegro.giustizia.it - www.giustizia.basilicata.it nonché per estratto sul quotidiano locale "la Città".

Per ulteriori informazioni e per fissare il giorno e l'orario per la visita degli immobili, ogni interessato può contattare il custode giudiziario, presso IVG VALLO Sala (telefono fisso 0974271583 o mobile - 3335780031 - pec: ivgvallosala@pec.it - email: info@ivgvallosala.it).

Lagonegro, lì 15.01.2025

Il Prof. delegato
Avv. Barbara PISONI
f.to digitalmente