

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
Es. Imm. 10/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Chiara Maio, dottore commercialista, con studio in Padula (Sa) Via Nazionale Pal. Carthusia, custode giudiziario, delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro, Dott. Aniello Maria De Piano, ex art. 591 bis c.p.c con provvedimento di rinnovo del 03/12/2024. nel procedimento esecutivo R.G.E. n.10/2016 promossa da ATRADIUS Crédito y Caución S.A. de Seguros y Reaseguros a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 APRILE 2025**, alle ore **12,00** e ss. presso il proprio studio in Padula alla Via Nazionale 196/b Palazzo Carthusia, avrà luogo la vendita, **SENZA INCANTO**, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

1. **Appartamento con terrazzo e relativa tettoia in legno al piano attico** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.IIa 204 sub 42**, cat. A/2, classe 4, vani 9, sup. catastale totale mq 230, escluse aree scoperte mq 209, rendita € 464,81, via Luigi Curto (già Via Crispi), piano 5, interno 9, scala C;
2. **Autorimessa** in Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al **F. 12 p.IIa 204 sub 55**, cat. C/6, classe 4, mq 24, sup. catastale totale mq 27, rendita € 30,99, via Luigi Curto (già Via Crispi), piano S1, interno 15.

Il fabbricato è situato al centro dell'abitato di Polla. in "zona B2" – Residenziale di completamento, in prossimità della struttura ospedaliera, di impianti sportivi, esercizi commerciali, banche, uffici pubblici e a circa 1,5 km dallo svincolo autostradale.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 96.252,00 (novantaseimiladuecentocinquantadue/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 72.189,00 (settantaduemilacentottantanove/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del CTU

NOTIZIE URBANISTICHE:

Dalla perizia tecnica del CTU si evince che:

- L'immobile è stato realizzato a seguito di Licenza edilizia n. 207 del Comune di Polla del 30.03.1974.
- Costruito in difformità, è stata successivamente rilasciata licenza edilizia in sanatoria n. 241 in data 8/10/2021;
- La realizzazione di una tettoia in legno sul terrazzo con concessione edilizia n. 3473 del 19/12/2002 per la quale il ctu dichiara che non è stato possibile verificare eventuali

difformità tra lo stato attuale e i titoli assentiti poiché gli elaborati grafici acquisiti non riportano date che consentano di acquisire la data di consegna;

- la presenza di piccole difformità riguardanti la diversa distribuzione degli ambienti interni, naturalmente sanabili ai sensi della DIs. 380/01 s.m.e.i.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano attualmente occupati dai debitori.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

CONDIZIONI DI VENDITA:

– **Le offerte di acquisto**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate, in regola con il bollo, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 ed **in ogni caso non oltre il 15 aprile 2025 alle ore 13,00**, a pena di inefficacia, presso lo Studio della dott.ssa Chiara Maio in Padula (Sa) Via Nazionale 196/b Pal.Carthusia. 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 deve contenere:

- 1) La domanda di partecipazione in regola con il bollo, nella quale devono essere indicati:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
 - nell'ipotesi in cui l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta su indicato, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
 - il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 2) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di esclusione dalla vendita un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla "Procedura esecutiva n.10/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e in conto del prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e restituito in caso di mancata aggiudicazione.
- 3) la fotocopia di un documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale.

L'offerta è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Le buste sono aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Essa non dà comunque diritto all'acquisto.

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito nell'avviso,
- se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto,
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art.568 c.p.c.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c, si procederà con le seguenti modalità:

- a) qualora l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" dell'immobile indicato nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che:
 - il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 del c.p.c.

In caso di pluralità di offerte il professionista procederà

- a) 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 della 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 cpc; 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 il professionista procederà, 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, 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 – terrà 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 del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nell'ordine 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 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 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 e agli adempimenti consequenziali.

In caso di esito negativo della vendita, il professionista delegato procederà a fissare ulteriore avviso di vendita ai sensi dell’art. 591 c.p.c.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

L’aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso non sia indicato un termine o nel caso nell’offerta sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo omnicomprendivo di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data di aggiudicazione con le seguenti modalità:

- Bonifico bancario sul corrente presso la Banca Montepulciano di Fisciano, Roscigno e Laurino Credito Cooperativo - Filiale di Padula, intestato alla procedura “Tribunale di Lagonegro Proc. Esec. n.10/2016 R.G.E” al seguente iban: **IT4610878476300010000034459**. (Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico)
- Consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Lagonegro Proc. Esec. n.10/2016 R.G.E”;

Il mancato versamento del prezzo, nel termine stabilito, comporterà la revoca dell’aggiudicazione e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite cauzione a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905, n.646 ovvero del D.P.R. 21/01/1976 n.7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs 10/09/1993, n.385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

1. L’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2. Il professionista delegato verserà l’importo al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo nei limiti della parte del credito garantito da ipoteca ai sensi dell’art.2855 del c.c. (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).

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario è tenuto al deposito di una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario la cui entità viene provvisoriamente indicata nel 20% del prezzo di aggiudicazione di immobili e del 25% in caso di terreno agricolo, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato.

Il decreto di trasferimento avrà luogo esclusivamente all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

REGIME DELLA VENDITA

I beni 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. Non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compreso, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli 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, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

I beni vengono venduti liberi 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 degli immobili, occupati dai debitori, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

La esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma cpc, dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto previsto nell'ordinanza di delega del G.E.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso, corredato della relazione di stima, sarà fatta pubblicazione:

sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; sul sito di www.astegiudiziarie.it; sul quotidiano "la Città"; e ancora, tramite il sistema RETE Aste Real Estate sui siti internet Casa.it e Idealista.it

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando il fascicolo d'ufficio presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa Chiara Maio, nonché custode giudiziario, in Padula (Sa) alla Via Nazionale 196/B Palazzo Carthusia Tel. 0975/74179 anche per l'eventuale accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile.

Padula, lì 20 gennaio 2025

*Il Professionista delegato
Dott.ssa Chiara Maio*