



TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **dott. Michele Iuliano**, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G1 Scala D Piano 11;

- vista la delega del G.E. dott. Aniello Maria De Piano del 06/10/2021 rinnovata in data 29/05/2024;
- preso atto della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D. L. n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015;
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. **48/2012 RGE** contro:

[REDACTED]

- Promosso con atto di pignoramento del [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Creditore Pignorante:

[REDACTED]

- Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C. P. C.;

**AVVISA CHE IL GIORNO
22 ottobre 2024 alle ore 12:00 e seguenti**

SI PROCEDERA'

ALLA

VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé presso lo studio del dr. Luca Mea sito in Teggiano (SA) alla via Provinciale del Corticato, Località Pantano, degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del dr. Luca Mea alle operazioni di vendita Teggiano (SA) alla via Provinciale del Corticato.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla**

prima busta dovranno 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 dovrà essere inserita una seconda busta** – anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** – che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, 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;
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero di procedura** ("Tribunale Lagonegro procedura esecutiva n....."), per un importo pari almeno al 10% (**dieci per cento**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

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

In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) Se l'offerta **sia pari o superiore** al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, **l'offerta sarà accolta;**
- b) Se l'offerta **sia inferiore** al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta **salvo che:** in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE si procederà:

- a) In primo luogo a gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, con la precisazione che il bene verrà 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.;

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 al miglior 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 miglior offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

In caso di presentazione di istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

In caso di aggiudicazione, l'offerente **dovrà** provvedere a **depositare** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro alla Via Napoli, entro il termine indicato in offerta ovvero – in mancanza – entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- **il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione prestata;
- **il versamento del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione** (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il prezzo di vendita deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato invece all'ordine del professionista delegato. **In caso di inadempimento** l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

PRECISAZIONI

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

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; i beni sono 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 dell'aggiudicatario (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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1. Pubblicazione sul portale ministeriale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, di un numero congruo di fotografie, planimetria del bene posto in vendita con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 2. Inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del custode oppure dei creditori precedenti o intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.lagonegro.giustizia.it e www.giustizia.basilicata.it
- 3. Pubblicazione** dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su **"La Città di Salerno"** nonché pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it o similari.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano**, tel. 347/7062963 – email: dott.micheleiuliano@gmail.com, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

- proprietà di Agriturismo ubicata nel Comune di Sant'Arzenio (SA), [REDACTED] con sviluppo su suolo di circa 5000,00 mq distribuiti in attività essenzialmente ristorative ed alberghiere, ivi compreso l'intero manufatto distinto in catasto terreni al fog. [REDACTED] part [REDACTED] sub [REDACTED] al catasto fabbricati fog. [REDACTED] part [REDACTED] sub [REDACTED].
Confina a Nord con proprietà [REDACTED], a sud con strada comunale per San Rufo, ad ovest strada comunale di Camerino, ad est con altri terreni [REDACTED].
Il complesso è oggetto di contratto di locazione a società terza.
Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima pubblicata congiuntamente al presente avviso e alle integrazioni presenti in atti e ad essa connesse.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

Euro 820.939,50

OFFERTA MINIMA:

Euro 615.704,625

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO PARI A euro 5.000,00

LOTTO CINQUE

- proprietà di terreno agricolo ubicato nel Comune di Sant'Arzenio Contrada Camerino. Il terreno dista circa 7 km dal centro di Sant'Arzenio, in direzione sud. La particella è autonomamente accessibile percorrendo la Strada Provinciale Teggiano - Polla, su cui è posta in affaccio diretto proprio in un quadrivio tra la via Stazione e la via Provinciale Teggiano - Polla. Identificato al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]. Qualità seminativo. Confina, a nord-ovest con la via Stazione, a nord-est con la strada provinciale Teggiano - Polla, a sud con particelle di altra ditta rubricate su altro foglio di mappa.
Il fondo è nella disponibilità dell'esecutato.
Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima pubblicata congiuntamente al presente avviso e alle integrazioni presenti in atti ad essa connesse

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA

Euro 10.740,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 8.055,00

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO PARI A euro 500,00

SERVITU' E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si rimanda a quanto riferito al riguardo nella descrizione di ciascuno dei lotti innanzi descritti.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (precedenti ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail), secondo il modello allegato in calce al presente avviso, **entro 30 giorni dell'aggiudicazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Napoli 24 giugno 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Michele Iuliano

ALLEGATO

MODELLO DI RICHIESTA NOTA PRECISAZIONE DEI CREDITI

Il professionista delegato

Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.Es. _____;

INVITA

I creditori ad inviare, entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della presente, nota riepilogativa del credito all'attualità spettante, partitamente distinto in capitale, interessi, spese e competenze (le spese legali dovranno essere formulate secondo il DM 140/2012).

A tal fine, ove il titolo azionato sia costituito da mutuo ipotecario, tale precisazione dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni e modalità:

A) Capitale originario mutuato: euro _____;

B) Rate inadempite a decorrere dal _____; *(indicare la data della prima rata inadempita)*;

IN GRADO IPOTECARIO:

C) Capitale puro erogato e non pagato: euro _____ *(indicare, nell'ambito delle rate di cui al punto B), la somma di tutte le relative quote di capitale puro non pagate)*;

D) Interessi di ammortamento triennali: euro _____ *(indicare, ai sensi del secondo comma dell'art. 2855 c.c., la somma degli interessi corrispettivi già calcolati, nel piano di ammortamento, nelle due annate anteriori e in quella in corso al giorno del pignoramento)*;

E) Interessi legali fino alla vendita: euro _____ *(indicare, ai sensi del terzo comma dell'art. 2855 c.c., la somma degli interessi legali maturati, senza anatocismi, sul capitale puro riportato sub C) a decorrere dall'anno successivo al predetto triennio fino alla data di emissione del decreto di trasferimento)*.

In ipotesi di mutuo a tasso fisso cui non sia allegata la tabella di ammortamento oppure in di mutuo a tasso variabile con tabella che ammortizza il solo capitale, il creditore alleghi estratto conto scalare che consenta di riscontrare l'importo ascrivibile alla voce indicata sub D); inoltre, nello stesso estratto conto, dovranno essere altresì indicati eventuali pagamenti parziali in deconto della morosità, al fine di verificarne la corretta imputazione.

Impregiudicata ogni successiva valutazione giuridico-contabile.