

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva n°42/2015 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il dott. **Massimiliano Carnevale**, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusto provvedimento del G.E. del 11/02/2020, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e custode, giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione dott. Aniello Maria DE PIANO resa in data 11/02/2020, nel procedimento espropriativo N.R.G.E. 42/2015 del Tribunale di Lagonegro, promosso ad istanza della società BPER Spa (già BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop) creditore pignorante, a norma dell'art. 490 c.p.c., GE dott. Aniello Maria DE PIANO

RENDE NOTO

che il giorno **08.05.2025**, alle ore **16.00**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati, qui di seguito descritti, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 07.05.2025.**

La presentazione di offerte di acquisto senza incanto e di domande di partecipazione all'incanto, le quali devono essere in regola con il bollo vigente, presuppone e richiede la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU, unitamente alla successiva integrazione, nonché il fatto che le stesse dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in Francavilla in Sinni (PZ) alla Via Santa Elania n. 14, **previo orario da concordare**, ove saranno effettuate tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di laboratorio artigianale ubicato in Senise (PZ) alla via C.da cappuccini n. snc, piano seminterrato; è composto da locale di circa 358mq suddiviso con pannellature rimovibili in più ambienti e area di pertinenza esterna, confina con proprietà privata a sud, con proprietà privata a nord, con proprietà privata ad ovest, con strada comunale e proprietà privata ad est; è riportato nel NCEU del Comune di Senise al foglio 45, p.lla 566 (NCT ex p.lla 457), sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è concessione edilizia n. 37 del 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi, ricade in zona piano di lottizzazione Cappuccini.

Il bene risulta occupato

Il prezzo base è fissato in Euro 50.286/00 (cinquantamila duecentottantasei/00)

L'offerta minima potrà essere pari al 75 % del prezzo stabilito pari ad euro 37.714/50 (trentasettemilasettecentoquattordici/50)

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA SENZA INCANTO

- 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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti allo stesso, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come eventualmente identificate, descritte e valutate nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato ARCH. Giuseppe Manzione, cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione;
- 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 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 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 del soggetto aggiudicatario;
- **il versamento del saldo del prezzo** debba 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;
- **il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:**
 - i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (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. 42/2015 R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene 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 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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);

- **oneri e spese**, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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 sia 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;

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista deposita relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

- il professionista accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- l'emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa

la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

VENDITA SENZA INCANTO

Nel tal caso dispone che:

Le offerte devono essere depositate entro le 13 del 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 deve contenere:

a) 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 può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) 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. 42/2015 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. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Cauzione

- l'offerente è tenuto a versare una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

In conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procederà come segue:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:
 - a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
 - b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 deliberazione 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;

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

- nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di DUE RIBASSI;
- nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltrerà relazione congiunta con il custode giudiziario contenente TUTTE le seguenti informazioni (e secondo l'ordine di seguito indicato): descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti.
- Nell'ordinanza del 21.11.2023 - e con visto del 01/02/2024, il GE ha autorizzato il delegato ad un nuovo tentativo di vendita alle medesime condizioni del precedente avviso.

CONDIZIONI PUBBLICITARIE

- del presente avviso sarà fatta, a cura del professionista delegato, pubblicazione nel portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle vendite pubbliche" ex art 490 c.1 cpc,

- pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante inserimento sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.lagonegro.giustizia.it, www.giustizia.basilicata.it, dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, depurata dai dati personali relativi al debitore e ai congiunti, e degli allegati fotografici e planimetrici;
- 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
- pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e - 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;

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ogni utile informazione, in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, le modalità di presentazione offerta e in genere di partecipazione alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del sottoscritto delegato, **previo appuntamento**, alla Via Santa Elania, 14 - Francavilla in Sinni (PZ) - tel. 0973/577866, tel. Mobile 335.495522, mail studiocommercialecarnevale@gmail.com, pec massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'esecuzione immobiliare.

Lagonegro/Francavilla (Pz) ,li, 08.01.2025

Dott. Massimiliano Carnevale

