

# **STUDIO LEGALE**

**Avv. Barbara Pisoni**

*Patrocinante in Cassazione*  
*85042 Lagonegro (PZ)- Viale Colombo n. 31-*  
*Tel. e Fax 0973-22688- cell. 338-3615162*

## **TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

### **AVVISO DI VENDITA**

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 ordinanza del 24.05.2016, del G. E. dott.ssa Zingales, nella procedura esecutiva n. 20/2011 R.G.E. promossa da Italfondiaro SpA contro OMISSIS

#### **AVVISA**

- che il giorno **04.05.2017** alle ore **12,00** 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**

##### **DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito in Castelsaraceno (PZ), alla Via Sant'Antonio, snc, in Catasto al foglio 30 p.lla 910 sub. 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7.

Composizione dell'immobile: fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, pianoterra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Al piano terra e ammezzato sono ubicati locali deposito; al primo piano in corso di costruzione sono presenti dei vani separati da tramezzi; il secondo piano si presenta come unico vano; al terzo piano sono presenti vani separati da tramezzi in mattoni forati.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è scarso.

##### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia redatta dal geom. Vincenzo Matinata, nominato esperto stimatore, risulta che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1 dell'11.06.1985, cron. 3122 in esecuzione dell'istanza prodotta dal coniuge dell'esecutat e successiva Variante in corso d'opera n. 4 del 23.02.1987, cron. 1841. L'immobile oggetto del pignoramento è privo di Certificato di Agibilità.

Sono state, altresì, riscontrate delle difformità a livello prospettico e plano volumetrico rispetto al progetto ultimo di variante ai fini del rilascio del provvedimento concessorio.



Per ogni informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in Cancelleria in data 27.09.2013 e successiva integrazione del 07.03.2014 e pubblicate sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto pubblico a rogito del Notaio Tortorella del 02.12.1988, repertorio n. 31532.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile all'attualità risulta libero.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Valore a base d'asta è di **euro 103.613,20** (dicesi euro centotremilaseicentotredici/20 cent.). L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **euro 77.709,90** (dicesi euro settantasettemilasettecentonove/90 cent.).

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

#### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate **dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,30 alle ore 18,30, escluso il periodo di sospensione feriale che va dal 1 agosto al 31 agosto**, ed in ogni caso entro e non oltre il giorno **03 maggio 2017 alle ore 18,30** presso lo studio del professionista delegato sito in Lagonegro al Viale Colombo, 31.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c..

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
  - a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente;
  - a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i



dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

-a5) se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- a6) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- b) la dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ) 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);
- c) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- d) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- h) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio c.d. del prezzo-valore;
- i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

#### **MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.**

L'offerente avrà cura di inserire nella busta chiusa contenente l'offerta di acquisto, senza segni di riconoscimento all'esterno, pena esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva N..." seguito dal numero della procedura (r.g.e.) con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso



di mancato versamento del saldo - prezzo nei termini e con le modalità previste o restituita in caso di mancata aggiudicazione; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° co. c.p.c.: a) se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c.; b) se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base di asta stabilito nell'ordinanza; c) se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto); d) non sottoscritte; e) prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è **irrevocabile** salvo che: a) sia disposto l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c..

**In caso di unica offerta**, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un 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 dell'immobile, ex art. 588 c.p.c., e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate **più offerte**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta o rilancio; **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)** con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581



c.p.c.. Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) e sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione del bene al creditore istante.

In ogni caso, se il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita) non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione del bene staggito al creditore istante. Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. Ai sensi dell'art. 573, terzo comma, c.p.c., in caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (ad es. fideiussione). In caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore (se l'offerta non specifica un termine di pagamento, si intenderà accettato quello massimo indicato nell'ordinanza di vendita). In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Nel caso di totale assenza di offerte e/o di domande di assegnazione si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, previa pubblicità con ribassi di 1/4.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

**Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, deve essere effettuato entro il termine di centoventi (120) giorni – senza alcuna sospensione feriale- dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione presso la Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo a r. l. – Filiale di Lagonegro-.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura **del 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, su un distinto libretto di risparmio vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) saranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), consegnando al



professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto di credito dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del 2° co. dell'art. 587 c.p.c..

#### **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 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; 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.

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) per affissione, per tre giorni consecutivi, all'Albo del Tribunale di Lagonegro almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) per estratto su un quotidiano d'informazione a diffusione locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero e per una sola volta sui siti internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.tribunale.lagonegro.giustizia.it](http://www.tribunale.lagonegro.giustizia.it) e [www.giustizia.basilicata.it](http://www.giustizia.basilicata.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile, far riferimento allo studio del Professionista delegato nonché custode giudiziario, Avv. Barbara PISONI (telefax 0973/22688).

Lagonegro, 13.02.2017

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Barbara PISONI

**Ad istanza dell'avv. Barbara PISONI, nella qualità, si deposita tramite PCT presso:**

- 1) la Cancelleria delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro G.E. dott.ssa A. Zingales RGE 20/2011 nonché perché provveda all'affissione all'albo del Tribunale Civile di Lagonegro.

