



Via G. Mezzacapo 39/1 - 84036 SALA CONSILINA (Salerno)

Tel. 0975 21153 - 23930 - TELEFAX 0975 21036

Cellulare: 340 395 87 48

e-mail : [info@avvocatoiginocappelli.it](mailto:info@avvocatoiginocappelli.it)

pec: [iginocappelli@pec.it](mailto:iginocappelli@pec.it)

---

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Igino Cappelli**, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Mezzacapo n. 29 – 84036 – nominato , ai sensi dell’art. 591 bis c.p.c., professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell’esecuzione (dott.ssa C. Abagnara) del 16/3/2016, nella procedura esecutiva immobiliare n. 27/2011 R.G.E. promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Sassano nei confronti di *omissis*,

### AVVISA

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025**, alle ore **18,00**, presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto** dell’immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 27/2011 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina) e così identificato:

#### **LOTTO UNICO.**

#### **Indirizzo:**

Comune di Sala Consilina (SA), Via Petrarca n. 7.

#### **Diritto reale in vendita e immobile:**

diritto di piena proprietà su appartamento adibito a civile abitazione, composto da una cucina/soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno/corridoio più un’area pertinenziale nel piano seminterrato adibita ad autorimessa.

L’appartamento costituisce il piano rialzato di una palazzina (composta da piano rialzato, primo piano e seminterrato adibito a locali pertinenziali).

Le unità immobiliari sono comprensive delle inerenti quote millesimali di proprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e s.s. c.c..

**Superficie immobile:**

appartamento: 121,85 mq; autorimessa: 38,35 mq.

**Estremi catastali :**

N.C.U.E., Comune di Sala Consilina, foglio n. 27, particella n. 663, sub 7; categoria A/3, classe 1, vani 6,5, rendita € 537,12;

**Confini:**

l'appartamento in vendita confina al piano superiore con altra abitazione; l'autorimessa confina al piano superiore con l'appartamento in vendita; entrambe le unità immobiliari confinano al lato nord con altre proprietà catastalmente distinte al Fg. 27, part. 665 e part. 1023; al lato sud con altre proprietà catastalmente distinte al Fg. 27, part. 601, part. 1315, part. 1316; al lato ovest con altre proprietà catastalmente distinte al Fg. 27, part. 1023, part. 1026; al lato est con altre proprietà catastalmente distinte al F. 27, part. 658.

**Notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e succ. modif.:**

il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è stato edificato in seguito a concessione edilizia n. 221 del 27/12/1976, rilasciata dal Sindaco p.t. del comune di Sala Consilina, prot. N. 2183/8266, pratica edilizia n. 106 dell'anno 1976.

Successivamente è stata richiesta ed ottenuta variante in corso d'opera con autorizzazione del 5/5/1980, prot. N. 6955. Successivamente (15/10/1980) è stata proposta ulteriore variante, alla quale non è seguita autorizzazione poiché non è stata presentata l'integrazione documentale richiesta.

Allo stato, il fabbricato non risulta conforme al provvedimento autorizzativo del 1976, pertanto risultano difformità urbanistiche e catastali sanabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato è, inoltre, privo del certificato di agibilità (situazione sanabile a carico dell'aggiudicatario) ed è ubicato in area interessata da vincolo sismico e vincolo idrogeologico.

**Stato di occupazione:**

l'immobile è abitato da familiari dei debitori senza valido titolo da opporre all'acquirente.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima depositata in cancelleria il 13 gennaio 2014 e pubblicata sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Il prezzo base è determinato in € 13.392,75 (TREDICIMILATRECENTONOVANTADUE/75) ma l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base (€ 10.045,00)**

Il **custode** del bene pignorato è il sottoscritto **avvocato Iginò Cappelli**, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 340.3958748 dalle ore 16,30 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO.**

- a) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) dovranno essere presentate entro il **24 FEBBRAIO 2025**, presso lo studio del sottoscritto avvocato fino alle ore 13,00, previo appuntamento telefonico. La deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il giorno **25 FEBBRAIO 2025** alle ore **18,00**, presso lo studio del sottoscritto avvocato.
- b) L'offerta dovrà contenere:
- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune di Lagonegro (in caso di mancanza o insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro), stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra i coniugi) e recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA e/o il codice fiscale, i dati completi del legale rappresentante, nonché allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione alla gara. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del sottoscritto avvocato, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo indicato in questo avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
  - l'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.
- c) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il professionista delegato ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e l'offerta non sia stata accolta.
- d) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, **un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 27/2011 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro - e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo. Del pari va depositata, in caso di aggiudicazione, **una somma in ragione del 20% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento**, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità per il versamento della cauzione, vincolato all'ordine del professionista delegato.
- e) L'offerta dovrà essere depositata, in regola con il bollo, in busta chiusa (da presentare senza alcuna annotazione) all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa autenticazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.
- f) Saranno dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso;
  - le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.
- g) Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore 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'art. 588 c.p.c..

- h) In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno immediatamente invitati ad una gara sull'offerta più alta. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 3% del prezzo base.** Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Il professionista delegato pronuncia 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.

- i) **Se la gara non può avere 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 a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
- j) **Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in questo avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.** Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il sottoscritto professionista 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.
- k) Ove un creditore, nel termine di dieci giorni prima della data di vendita, abbia presentato istanza di assegnazione conforme alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c. – per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte - il delegato è autorizzato dal G.E. ad assegnare il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita del bene pignorato avviene 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; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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; conseguentemente, 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 comunque 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.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

#### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO.**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di centoventi (120) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) su un libretto vincolato all'ordine del G.E.; il deposito delle spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa ( art. 41 D. Lgs. 385/1993), nel termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero trenta giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161, comma sesto, del citato D. Lgs. 385/1993) , versando l'eventuale residuo e la percentuale per le spese al professionista delegato, nei termini sopra indicati, unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito, rilasciata dalla banca mutuante.

A tal fine il professionista inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario (con l'avviso che, in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto) e provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

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

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita poste a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

#### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO.**

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e /o portare a termine detta attività.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 L. n. 47/1985.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, pari al 20% della somma offerta,

#### **INFORMAZIONI E PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del sottoscritto professionista delegato (e custode) ed a spese del creditore procedente:

- Sul portale delle vendite pubbliche presente sul sito del Ministero della Giustizia;
- Per estratto sul quotidiano "Il Mattino", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- Integralmente sul sito web [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) almeno sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, unitamente all'ordinanza di delega, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici.

In ogni caso, la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web dell'intestato tribunale [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it).

Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti.

\*\*\*\*\*

Sala Consilina, 21/11/2024

Il delegato alla vendita

Avv. Iginò Cappelli