

AVV. ANTONELLO MAINENTE

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n° 87/2018 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania

Il sottoscritto **Avv. Antonello Mainente**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa nella procedura esecutiva immobiliare 87/2018

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 20 Marzo 2025 (giovedì) alle ore 18:00, presso il suo ufficio sito in Vallo della Lucania alla via S. Passero n° 73**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNICO

COMUNE DI UBICAZIONE:

Montano Antilia (SA).

DESCRIZIONE:

Porzione di fabbricato articolata in Piano Terra, destinato a Garages e soggiorno, e Primo Piano composto da n.4 camere, ripostiglio e wc oltre ampia corte pertinenziale esterna con entrostante fabbricato (realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo) destinato ad ufficio e cucina con annessa cantina e ripostigli. L'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto assentito che solo in minima parte potranno essere oggetto di sanatoria. In NCEU al fg. 15 p.lla 199 sub. 4,7 e 8,

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 80.000,00 (diconsi euro Ottantamila/00)

(OFFERTA MINIMA: € 60.000,00)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima depositata ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 o 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.

Via S. Passero n. 73 - 84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 0974 45 44 - Cell.: 329 2581457

e-mail: mainentestudiolegale@libero.it - pec: antonellomainente@puntopec.it

AVV. ANTONELLO MAINENTE

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

- **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

- **L'offerta**, in bollo, dovrà essere depositata, **presso lo studio del Professionista delegato Avv. Antonello Mainente, sito in Vallo della Lucania alla via S. Passero 73**, entro e non oltre le **ore 18:00** del giorno precedente la data della vendita (ossia entro e non oltre il giorno 19 Marzo 2025), in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del professionista delegato ricevente o da un suo delegato appositamente designato, il nome di chi materialmente provvede al deposito previa identificazione con documento di identità, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta.

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);
- Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
- In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (RGE 87/2018);
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base** ma comunque **non inferiore** all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$;
- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a sessanta giorni;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

AVV. ANTONELLO MAINENTE

un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva 87/2018 RGE, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (ove l'offerta riguardi più lotti l'offerente dovrà versare una cauzione per ogni singolo lotto); l'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito; in alternativa la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione potrà avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso l'Istituto di Credito indicato dal Delegato di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire e mediante la comunicazione al professionista delegato, a mezzo telefax o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, di una dichiarazione contenente le indicazioni di cui allo stesso art. 571 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. C.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni previste dall'art. 571. L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- **Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte**, 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 più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c.;**
- **L'offerta è inefficace 1)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato; **3)** se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 Meccanismo di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)
- Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata

Via S. Passero n. 73 – 84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 0974 45 44 – Cell.: 329 2581457

e-mail: mainentestudiolegale@libero.it - pec: antonellomainente@puntopec.it

AVV. ANTONELLO MAINENTE

adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c; in tale ultimo caso, ai fini dell'individuazione della migliore offerta il 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.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% (ovvero 20% se terreno agricolo) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine di massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari (restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta).

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento al delegato sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Vallo della Lucania.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art.

Via S. Passero n. 73 - 84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 0974 45 44 - Cell.: 329 2581457

e-mail: mainentestudiolegale@libero.it - pec: antonellomainente@puntopec.it

AVV. ANTONELLO MAINENTE

585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso sarà eseguita, a cura del professionista delegato, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta sul quotidiano d'informazione "Il Mattino" edizione nazionale e pubblicità on-line sul sito www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nonché sui siti internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it - Gruppo eBay, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati.

Vallo della Lucania, 10.01.2025

Il Professionista Delegato

avv. Antonello Mainente