

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dott./ssa ROBERTA GIGLIO
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 99/2009
AVVISO DI VENDITA
D.SSA MADAIO MARIA ROSARIA

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Vallo della Lucania, dott.ssa Roberta Giglio, ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., come da ordinanza in data 21/06/2023

La sottoscritta D.SSA MARIA ROSARIA MADAIO, con studio in Agropoli, in via Madonna Del Carmine n. 181, (rec. Tel. 338711598 indirizzo e-mail mariarosaria.madaio@pec.it) nella qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe giusta ordinanza dell' Ill.mo Giudice del Tribunale del 21/06/2023 e nuova ordinanza del 21/06/2023

AVVISA

Che il giorno 08 aprile 2025 alle ore 10,00 presso il suo studio in Agropoli alla Via Madonna Del Carmine n. 181, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto 2

Terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Omignano (SA) località Montagna- Orto del Mulino:

- **Comune di Omignano- Fondo Montagna- foglio n.2, particella n. 59 – Qualità classe 1- Castagneto da frutto- superficie 807 mq.**
- **Comune di Omignano- Fondo Torre- Foglio n.2, particelle n.60- Qualità pascolo- Classe 1 –superficie 52 mq**
- **Comune di Omignano- Fondo Torre- Foglio N. 8 particella 13- Qualità bosco ceduo- classe 4- superficie 103.542 mq.**

Superficie totale 104.401 mq.

Valore del lotto € 174.558,50

PREZZO BASE Euro 62.841,06=.

OFFERTA MINIMA Euro 50.272,85=

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Gli immobili risultano in essere in possesso del sottoscritto custode-professionista delegato;

Il tutto meglio descritto nella relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti del fascicolo processuale alla quale si rinvia per ulteriori approfondimenti

* * *

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno sette aprile 2025 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista delegato in Agropoli in via Madonna Del Carmine , n° 181 , ad eccezione del sabato, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, **a cura del Professionista ricevente o da un proprio delegato**, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Unitamente all'offerta di acquisto, presentata secondo i criteri suindicati, l'offerente dovrà prestare cauzione, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo proposto, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Vallo della Lucania- procedura esecutiva n. 99/2009".

Gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta contenente l'offerta che sarà idoneamente sigillata a cura del professionista delegato o da un suo delegato ad hoc al momento del deposito.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto;

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 terzo comma c.p.c. (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, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.) presentando al professionista delegato e nello studio di quest'ultimo, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del

bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

detta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità 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 dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

L'offerta non è efficace se: 1) perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre un quarto del prezzo risultante dall'ultimo esperimento di vendita e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al medesimo professionista, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva, da accendersi presso Istituto di Credito indicato dal delegato, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fidejussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziati disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La fidejussione 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 deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 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 predette modalità alternative è accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni

2. CONDIZIONI DI VENDITA

Si avverte che:

-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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; 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 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 tenute conto nella valutazione dei beni;

- le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate al punto "B" "versamento del saldo prezzo ed oneri accessori" , al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, sui 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;

- ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 delle stesse;

* * *

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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.;

-il professionista delegato provvede a ricevere e autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

-se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad 1/4 il precedente prezzo di gara,

in tal caso provvedendo, a norma degli artt. 591, commi 2 e 3, e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; per le ulteriori, eventuali rifissazioni, il professionista delegato chiederà indicazioni al giudice dell'esecuzione;

-in ogni caso, il professionista delegato provvede alla fissazione dell'ulteriore vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti, ed in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

-in ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione;

-il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c.;

-il professionista delegato comunica l'avviso di cui al capo precedente ai creditori sostituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissate per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto;

-il professionista delegato è autorizzato, ove alla data fissata per la celebrazione della vendita questa non abbia luogo per qualunque motivo, ad applicare immediatamente - e cioè in quella stessa sede - l'articolo 591 c.p.c., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto provvedendo anche, se del caso, a disporre l'amministrazione giudiziaria;

il professionista delegato, e autorizzate a richiedere al gestore dei servizi pubblicitari di emettere la fattura correlata all'espletamento degli adempimenti previsti dall'art. 490 c.p.c. nei diretti confronti del creditore precedente o surrogante;

-il professionista delegato deve comunicare ai creditori date e luoghi delle vendite nonché gli orari ed il luogo in cui saranno consultabili, per loro, l'intero fascicolo e, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto. per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto;

* * *

4. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ONERI ACCESSORI

- a) **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO** L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante assegni circolari intrasferibili intestati a: **“Tribunale di Vallo della Lucania- procedura esecutiva n. 99/2009”**, **entro il termine massimo di giorni 60 dall'aggiudicazione**; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1/9/93 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di effettuare 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15%;

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Vallo della Lucania- procedura esecutiva n. 99/2009”**.

b) **ONERI ACCESSORI** Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi e delle borsuali spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. **L'importo complessivo di tali oneri accessori è stimato in ragione del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.**

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - il fascicolo, allegando al decreto, se previste dalla legge, il vigente certificate di destinazione urbanistica dell'immobile.

* * *

5. DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

-della vendita sarà data a cura del professionista delegato pubblica notizia mediante:

a)- affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;

b)-pubblicazione dell'avviso e della relazione dell'esperto sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, in forza della convenzione stipulata con la società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a." almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

c)-avviso di vendita per estratto divulgato almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui portali immobiliari Idealista, Immobiliare.it, Kijiji. It, Casa.it; sul quotidiano Mattino Edizione nazionale

d)-il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato a rendere noto il presente avviso mediante affissione muraria, da effettuarsi nel comune di ubicazione dell'immobile e di ubicazione degli immobili, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

e)-inoltre, il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

La prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sarà inserita nel fascicolo del professionista delegato e si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità di cui ai capi d) ed e)

* * *

6. INFORMAZIONI E VISITE

Maggiori informazioni in Cancelleria e previo appuntamento col sottoscritto professionista delegato, d.ssa Maria Rosaria Madaio con studio in Agropoli alla Via Madonna Del Carmine n. 181, ai recapiti telefonici 0974841404 oppure 3338711598 posta elettronica: studiomadaio@gmail.com; mariarosaria.madaio@pec. it anche al fine di visionare l'immobile e prendere visione della perizia di stima.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Agropoli(SA) in via Madonna Del Carmine n. 181

Agropoli 29 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Rosaria Madaio

