

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2011 R.G.E. ex Tribunale di Sala Consilina*

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **dott. Gianpiero Vecchio**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 19.10.2022 e successiva ordinanza del 25.06.2024,

#### RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 15 maggio 2025 alle ore 17:00**, presso il suo studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, 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.

#### LOTTO UNICO

##### DESCRIZIONE

**Piena proprietà di immobili adibiti a depositi e locali ricovero per animali** ubicati in **Sala Consilina** (Sa) alla contrada Tempe.

Gli immobili oggetto di vendita sono riportati catastalmente al **fg. 28, p.lla 501, sub 2, cat. D/8, rendita € 620,37.**

##### STATO DI POSSESSO

Occupato.

##### NOTIZIE URBANISTICHE ED EDILIZIE

I beni, così come assentiti, risultano ancora destinati a deposito e ricovero animali con antistante corte esterna. Il **corpo di fabbrica presenta delle difformità edilizie** rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale, identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole, mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero animali, **privi di qualsiasi provvedimento autorizzativo**. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assentiti e non, sono in mediocre stato di conservazione e il degrado è aumentato rispetto alla precedente stima. Il fabbricato è identificato nel P.R.G. comunale come zona agricola "E" del Comune di Sala Consilina. Il fabbricato, composto dal presente bene, identificato come lotto unico, è stato realizzato nel 1973 con licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973. Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima variante alla licenza suddetta n. 8485 del 11/02/1974 ed una seconda variante n. 128 del 13/09/1976. Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'area tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come già detto. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di permesso di costruire in sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 3.500,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00 MC, non possono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 12.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezzario LL.PP. della Regione Campania



2021). Tutte e due le spese suddette incideranno sulla stima finale con una riduzione della stessa. Non risulta agibilità e non risultano presenti impianti specificando che dove risultano gli stessi non risultano adeguati alle odierne norme.

**FORMALITA' - VINCOLI**

Per le formalità pregiudizievoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore, inoltre, insistono le norme del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) in vigore dal 22.12.2012.

**VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA**

€ 44.625,00 (euro quarantaquattromilaseicentoventicinque/00)

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA**

€ 33.468,75 (euro trentatremilaquattrocentosessantotto/75)

1) **CONDIZIONI DI VENDITA**

**Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano - la vendita ha ad oggetto soltanto gli immobili con esclusione di eventuali beni mobili ivi presenti -,** così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima 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.

2) **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (con l'espressa avvertenza che l'avvocato 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 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 comma I c.p.c..

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta, dovrà essere depositata, presso lo studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, entro e non oltre le ore 13:00** del giorno precedente la data fissata per la vendita, in orario di ufficio (10:00-12:00 e 16:00-18:00, escluso il sabato e i festivi) **previo appuntamento da concordare con il professionista delegato, in duplice busta chiusa.**



Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita, e nessuna altra indicazione su questa prima busta esterna.

All'interno di tale prima busta, dovrà essere inserita **una seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta in bollo (imposta di bollo pari ad € 16,00), che recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene, con il riferimento al lotto per cui viene effettuata l'offerta.

**Lo scrivente professionista specifica che nessuna informazione in merito alle eventuali offerte presentate potrà essere fornita.**

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, comma I, lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico e allegare la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579 comma 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;
- 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 del pagamento (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione), 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 1/4;
- indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- **espressa 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:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, **un assegno circolare** non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva **per un importo non inferiore al 10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. L'assegno circolare deve essere inserito nella citata seconda busta sigillata.

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 previste per il versamento della cauzione.

### 3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

**Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla sola presenza degli offerenti** (escluso eventuali accompagnatori e/o legali), ove comparsi, ed eventuali parti del procedimento in parola; 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 II e III c.p.c..

**In caso di più offerte valide**, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete – fatta salva l'applicazione dell'art. 573, secondo e quarto comma, c.p.c. – **mediante unica offerta in aumento, ad aumento libero**, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda o busta segreta per la formulazione dell'offerta stessa.

**L'offerta è inefficace nel caso in cui:** **1)** perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** è inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta; **3)** non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate. **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 giorni 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 (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

### 3.4 Procedura 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 comma II c.p.c., ed il bene aggiudicato all'offerente.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo a base d'asta, 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 e non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma III c.p.c.).
- Qualora siano presentate **più offerte**, il professionista 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 adesione da parte di quest'ultimo alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato, per procedere all'aggiudicazione, terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di parità di prezzo e di condizioni, 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.. Nel caso in cui non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non sono presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a una nuova vendita senza incanto (previa autorizzazione del G.E. laddove necessaria).

### 3.5 Completamento della procedura

Qualora il procedimento si svolga su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), **l'aggiudicatario** (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) **dovrà versare la differenza del prezzo** (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) senza alcuna sospensione feriale, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B" piano secondo , a mezzo assegni circolari separati per **fondo spese** (intestato alla procedura) e per **residuo prezzo** (intestato alla procedura).



Il mancato versamento del prezzo nei termini, così come sopra indicati, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

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 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), **sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi**, nella misura e secondo le modalità di cui sopra (20% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio). 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. Fermo restando che è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente il professionista delegato/Custode Giudiziario dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma IV c.p.c.) e dall'effettuare gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità. Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B" piano secondo. Se il versamento del saldo prezzo dovesse avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Infine, se l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da far pervenire al professionista delegato, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

### 3) **PUBBLICITA' E VISITE**

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, pubblicazione, per estratto su un quotidiano d'informazione a diffusione locale.

Inoltre, il predetto avviso di vendita sarà pubblicizzato on-line, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su altri siti internet tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Ciascun interessato, previo appuntamento con il dott. Gianpiero Vecchio – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla via via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B" piano secondo, piano secondo, tel.: 0974 717755, e-mail: [gpierov@hotmail.com](mailto:gpierov@hotmail.com), pec: [gianpiero.vecchio@pec.it](mailto:gianpiero.vecchio@pec.it) – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita – **escluso il sabato e i festivi**, specificando che la richiesta deve formularsi **unicamente** a mezzo del portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "prenota visita immobile" e che le visite saranno calendarizzate fino a cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Vallo della Lucania, 16 gennaio 2025

Il professionista delegato  
dott. Gianpiero Vecchio

