

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 93/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **dott.ssa Silvia Russo**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del Giudice dell'Esecuzione resa in data 12/02/2021

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. **che il giorno 29 Aprile 2025 alle ore 11,30 e ss. presso il suo studio professionale in Agropoli (Sa) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n.12, piano 3°**, 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.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

LUOGO DI UBICAZIONE

Vallo della Lucania (SA) – Località Spinacelli

DESCRIZIONE

Fabbricato/Terratetto Unifamiliare – L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo destinati ad uso abitazione. E' presente anche un sottotetto non abitabile, al quale è possibile arrivare da una scala interna in legno. La distribuzione prevede al piano terra un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con un camino incassato nella muratura, un piccolo locale bagno/lavanderia ed un ampio ingresso con scala a due rampe ortogonali che accompagna al piano primo. Dalla scala si giunge ad un ampio disimpegno aperto sulla scala nel quale si trovano : una stufa a pellet, una scala in legno e due ingressi opposti tra loro, uno che accompagna alla camera matrimoniale e uno che porta al bagno e alla camera da letto singola. L'immobile è dotato di un buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Terratetto Unifamiliare : identificato al NCT del Comune di Vallo della Lucania al fg. 7 part. 1020 , Cat a/4 , cl. 2 . superf 135 mq , r.c. 126 mq

STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta occupato dal debitore.

CONFINI

Il fabbricato e la corte confinano tutti i lati con la part. 1067 del foglio 7 del catasto terreni del comune di Vallo della Lucania.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona E2n2 (Oliveto con grado di naturalità media) – sistema ambientale: agricoltura e paesaggio del vigente PUC del Comune di Vallo della Lucania. Per quanto riguarda l'immobile dal

confronto dei luoghi e la planimetria catastale, risulta una non conformità rispetto a quanto risulta catastalmente. E' inoltre necessario regolarizzare gli scarichi fognari con la realizzazione di un impianto di sollevamento. Per ulteriori dettagli si rinvia alla perizia dell'esperto incaricato.

ALTRE INFORMAZIONI

Il debitore ha segnalato che è necessaria la realizzazione di un tratto fognario con pompa di sollevamento per circa 70 metri fino a raggiungere la via Spinacelli ed allacciarsi alla pubblica fognatura. E' necessaria altresì, l'istituzione di una servitù di passaggio, su terreni di terzi, per la realizzazione della fognatura e per raggiungere la corte del fabbricato stesso. Per maggiori informazioni si consulti la perizia di stima.

VALORE LOTTO UNO ED OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta corrispondente al valore del bene, è fissato in € **84.000,00** (*euro Ottantaquattromila/00*).

L'offerta minima di acquisto coincidente al prezzo a base d'asta diminuito in misura non superiore ad un quarto è fissata in € 63.000,00 (euro Sessantatremila /00)¹.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato in Agropoli (SA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII, piano 3° (orari 10:00 -13:00 e 16:00 – 19:00 escluso sabato e festivi).

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (art. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerta di acquisto. L'offerta d'acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 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 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..

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta con apposizione del bollo e depositata in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del Professionista Delegato ricevente o di un suo delegato designato, il nome di colui che provvede materialmente al deposito previa identificazione mediante documento di riconoscimento, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere:

A) le generalità dell'offerente, ovvero:

a1) il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non

¹ Si consulti il paragrafo alla pagina n.4 "Meccanismo di aggiudicazione".

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, la copia di un documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579 comma III c.p.c. (ad es. procura speciale o certificato camerale);

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, da allegare in copia conforme;

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 delle 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 congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

B) Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva.

C) Dati identificativi del bene e del lotto cui l'offerta si riferisce.

D) **Identificazione del prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (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.

E) Indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e del pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

F) **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 altresì essere allegato:

G) un assegno circolare non trasferibile, intestato alla **procedura esecutiva immobiliare n. 93/2014 Tribunale di Vallo della Lucania** 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 potrà versare una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo); l'assegno deve essere inserito nella busta che il Professionista Delegato, o un suo delegato sigillerà, idoneamente al momento del deposito.

DELIBERAZIONI 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 II e III, 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 II e IV c.p.c., mediante unica offerta in 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:

- a) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- b) Se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta;
- c) Se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

L'offerta è irrevocabile salvo che siano trascorsi 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.).

MECCANISMO DI AGGIUDICAZIONE

Esaminate le offerte validamente pervenute, si procederà come segue:

- **in caso di un'unica offerta di importo 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.;
- **in caso di un'unica offerta di un importo pari o superiore all'offerta minima** (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 presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma III c.p.c.);
- **qualora siano formulate 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 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..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra) entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare. Contestualmente andranno versate le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare, (assegno circolare del fondo spese separato dall'assegno circolare del saldo prezzo).

Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento della somma dell'aggiudicazione al Professionista 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 trenta giorni 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%).

Il Professionista Delegato avvisa altresì, che 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), **al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo. 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 Agropoli (SA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n.12 , piano III.

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 60 giorni dall'aggiudicazione.

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.

PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma I, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- per estratto per una sola volta sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città" e sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale ;
- su i siti internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" su i siti Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it;
- integralmente unitamente alla relazione di stima mediante pubblicità on-line, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaledivallo dellalucania.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato (dott.ssa Silvia Russo con studio in Agropoli alla Piazza Giovanni XXIII n.12 tel. 0974/825051 392/2372121) che riveste anche la carica di Custode Giudiziario. Ciascun interessato potrà visionare il bene previo appuntamento con il Professionista Delegato da formularsi esclusivamente attraverso Il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "Prenota visita immobile".

f.to digitalmente

Agropoli, 27 Febbraio 2025

Il Professionista Delegato
dott.ssa Silvia Russo