

Avv. Cecilia Del Forno

patrocinante in Cassazione

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 86/2019 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Cecilia Del Forno, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 21.06.2023

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 27.05.2025 alle ore 17:00, presso il proprio studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via G. Murat n. 20,** 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 1

COMUNE DI UBICAZIONE:

Rutino (Sa) – via Atrigna n. 10

DESCRIZIONE:

Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo parete divisoria in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno.

DATI CATASTALI:

NCEU Foglio 10, particella 130, sub 2, Piano T, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, mq. 71, R.C. € 199,87– Conformità catastale: sono necessarie delle regolarizzazioni catastali attuabili con la presentazione di un nuovo tipo mappale del fabbricato e di una planimetria catastale aggiornata della u.i

STATO DI POSSESSO:

la u.i. è nel possesso del proprietario/debitore esecutato ed è attualmente ingombrata da varie tipologie di beni mobili, essendo per lo più utilizzata come deposito.

NOTIZIE URBANISTICHE – REGOLARITA' EDILIZIA - VINCOLI:

Destinazione urbanistica di zona: Zona B "Centro Urbano" del vigente PRG • Regolarità edilizia: U.I. realizzata in assenza di titolo edilizio per la quale è necessario ricorrere ad un accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art 36 del T.U. 380/01 per l'acquisizione di un titolo in sanatoria • Vincoli: Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/1996 e succ. L.R. 3/2017 – Piano Stralcio di Assetto idrogeologico: Zona classificata in zona Pa 2 "Pericolosità d'ambito media", relativamente alla Pericolosità da frana.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli e quanto altro non indicato nel presente avviso di vendita, si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore.

VALORE DEL LOTTO 1 A BASE D'ASTA: € 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 1 A BASE D'ASTA:

€ 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00)

LOTTO 2

COMUNE DI UBICAZIONE:

Rutino (Sa) – via Atrigna snc

DESCRIZIONE:

Locale garage con annesse aree scoperte; l'area ove ricade il bene si sviluppa su 2 piani a dislivello, entrambi dotati di cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna: uno costituito dall'area antistante e latistante al cancello di ingresso e dalla breve rampa di accesso lastricata in pietra che conduce al locale garage dotato di piccolo vano deposito retrostante e l'altro, soprastante al garage, comprendente, oltre ad un'area, anch'essa lastricata in pietra, in cui dimorano piante da frutto con aiuole sparse delimitate da bordure perimetrali in elementi laterizi, la parte pavimentata in gres che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage.

DATI CATASTALI:

NCEU Foglio 10, p.lla 332, piano T, categoria C/6 (box, autorimesse ecc.), classe 7, consistenza mq 22, sup. cat. mq 30, R.C. € 34,09.

Conformità catastale: con riferimento alla rappresentazione in mappa e conseguentemente nel docfa di costituzione della u.i. del 2010 sono presenti delle difformità che dovranno essere regolarizzate presentando un nuovo mappale del fabbricato ed una planimetria aggiornata del bene.

STATO DI POSSESSO:

la u.i. è nel possesso del proprietario/debitore esecutato ed è utilizzata come deposito di materiali di vario genere.

NOTIZIE URBANISTICHE – REGOLARITA' EDILIZIA - VINCOLI:

• Regolarità edilizia: u.i. realizzata con concessione edilizia n. 390 rilasciata dal sindaco del Comune di Rutino il 10.08.1994 alla [REDACTED]. Sono presenti delle difformità per le quali è necessario ricorrere ad un accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art 37 del T.U. 380/01 Vincoli : Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/1996 e succ. L.R. 3/2017 – Piano Stralcio di Assetto idrogeologico : Zona classificata in zona Pa 2 "Pericolosità d'ambito media", relativamente alla Pericolosità da frana Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli e quanto altro non indicato nel presente avviso di vendita, si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore.

VALORE DEL LOTTO 2 A BASE D'ASTA: € 5.840,00

(euro cinquemilaottocentoquaranta/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO 2 A BASE D'ASTA:

€ 4.380,00 (euro quattromilatrecentottanta/00)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (la vendita ha ad oggetto soltanto gli immobili con esclusione di eventuali beni mobili ivi presenti) così come identificato, descritto e valutato 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.

3) 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, in bollo, dovrà essere depositata** presso lo studio del Professionista Delegato sito in **Vallo della Lucania (Sa), alla via G. Murat n. 20, piano I** entro e non oltre le **ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita **esclusivamente previo appuntamento da concordare con il professionista delegato** (9:00-13:00 e 16:00-19:00, escluso sabato e festivi), 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 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 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. (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- nel solo caso in cui l'offerente sia minorenni, 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), dei tempi (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e dei modi del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;
- **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:

- 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; l'assegno deve essere inserito nella busta che il Professionista Delegato, o un suo delegato sigillerà, idoneamente al momento del deposito;
- ove l'offerta riguardi alternativamente più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo specificando in ogni caso di avere interesse ad acquistare solo uno degli immobili posti in vendita. **Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione.**

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- Le buste saranno aperte alla data 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 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, 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:**

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta;
- 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 (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

- **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 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 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 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..

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% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **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.), sempre presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo assegni circolari separati per **fondo spese** (intestato alla procedura) e per **residuo prezzo** (intestato alla procedura).

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

Qualora il procedimento si fondi su un 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 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 10 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 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

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 (tra il 10% e il 20% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

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.



Avv. Cecilia Del Forno

patrocinante in Cassazione

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 Gioacchino Murat, 20.

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.

4) 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 una sola volta e per estratto, sul quotidiano d'informazione "Il Mattino" edizione nazionale.

Inoltre, il predetto avviso di vendita sarà pubblicizzato on-line, unitamente alla relazione di stima, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet immobiliare.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Ciascun interessato, previo appuntamento con l'avv. Cecilia Del Forno – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – 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, 20 febbraio 2025

*Il Professionista Delegato
avv. Cecilia Del Forno*

