

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2008 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 17.05.2017 e successiva ordinanza del 04.03.2025,

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 25 giugno 2025 alle ore 17:00**, presso il suo studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainenti 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 UNO**

**Piena Proprietà** di fondo rustico sito in Sala Consilina (Sa) alla contrada "Carrara dei Porci", catastalmente al NCT al **foglio 34 particella 428**, qualità seminativo, classe 3, superficie 3.559 mq, partita 13305; **foglio 34 particella 429**, qualità seminativo, classe 3 superficie 2.799 mq, partita 13970. L'appezzamento di terreno di forma regolare e pianeggiante, per un lato, risulta delimitato da un fosso di scolo delle acque. Inoltre, **i beni oggetto di vendita sono soggetti a inondazione nei periodi piovosi.**

**STATO DI POSSESSO:**

Occupato.

**NOTIZIE URBANISTICHE:**

La classificazione urbanistica, come da certificato di destinazione urbanistica prevede zona "E" agricola.

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

**€ 4.860,00 (euro quattromilaottocentosessanta/00)**

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

**€ 3.645,00 (euro tremilaseicentoquarantacinque/00)**

**LOTTO DUE**

**Piena Proprietà** di fondo rustico in Sala Consilina (Sa) alla contrada "Cerritiello" catastalmente al NCT al **foglio 39 particella 271**, qualità pascolo, classe 1, superficie 2.150 mq, partita 18414; **foglio 39 particella 274**, parte (AA) qualità seminativo, classe 5 superficie 3100 mq, parte (AB) pascolo arborato, classe 1 superficie 2.090 mq.

Il fondo nella parte a monte è interessato da una macchia di vegetazione prevalentemente costituita da arbusti con sottostanti rovi e piccola vegetazione che lo rendono pressoché inaccessibile. La restante parte è coltivabile, di forma rettangolare molto affusolata, interessata da lieve pendenza e **interessata dal passaggio di elettrodotto** di cui non si rileva traccia nella documentazione.

**STATO DI POSSESSO:**

Occupato.

**NOTIZIE URBANISTICHE:**

La classificazione urbanistica, come da certificato di destinazione urbanistica prevede zona "E" agricola.

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

**€ 41.850,00 (euro quarantunomilaottocentocinquanta/00)**

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

**€ 31.387,50 (euro trentunomilatrecentottantasette/50)**

## 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, decritti 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 in bollo dovrà essere depositata, presso lo studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainenti snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, in orario di ufficio (10:00-12:00 e 16:00-18:00, escluso sabato e festivi) **previo appuntamento da concordare con il professionista delegato**, in **busta chiusa** all'estero della quale verrà annotata a cura del professionista delegato ricevente o da un suo delegato, il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione con documento di identità, e la data fissata per la vendita.

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 (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 immobiliare (R.G.E.);
- dati identificativi del bene (lotto) cui l'offerta si riferisce;
- indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto), 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 deve essere inserito** nella busta che il professionista delegato ricevente, o un suo collaboratore all'uopo designato, sigillerà idoneamente al momento del deposito.

Del pari va depositata, **in caso di aggiudicazione**, una **somma in ragione del 20%** del prezzo di aggiudicazione 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 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 alla gara sull'offerta più alta, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi II e IV c.p.c..

- **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 gli offerenti alla gara sull'offerta più alta** – mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c per l'incanto.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori ad € 100,00 per il lotto uno e € 1.000,00 per il lotto due**, 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 M. Mainente snc, condominio "B" piano II ,a mezzo assegni circolari, ovvero a mezzo bonifici separati per **fondo spese** e per **residuo prezzo** sulle coordinate bancarie che saranno indicate dal professionista.

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.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione dell'eventuale 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.

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, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Infine, ciascun interessato, previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vallo della Lucania/Sala Consilina – che riveste la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – tel./fax: 0974 271593, e-mail: [info@ivgvallosala.it](mailto:info@ivgvallosala.it), pec: [ivgvallosala@pec.it](mailto:ivgvallosala@pec.it) – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Vallo della Lucania, 21 marzo 2025

Il professionista delegato  
dott. Gianpiero Vecchio  
*firmato digitalmente*