

Avv. Giuseppina MENAFRA

Patrocinante in Cassazione e dinanzi alle altre Giurisdizioni superiori

Via G. Mezzacapo, n. 221/c 84036 SALA CONSILINA (SA)



TRIBUNALE ORDINARIO DI LAGONEGRO

(ex Tribunale di Sala Consilina)

Proc. Es. Imm. n. 29/2005 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. **Giuseppina Menafra**, iscritto all'Albo degli Avvocati di Lagonegro (PZ), in qualità di professionista delegato alle operazioni vendita, ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza rinnovo di delega delle operazioni di vendita del 24.09.2024 con successivo rinnovo resa dal G. E., dott.ssa Trotta Giuliana Santa, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata,

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 18 DICEMBRE 2025 alle ore 16:00 presso il suo studio professionale sito in Sala Consilina (SA), via Mezzacapo n. 221/c**, 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 I

Descrizione: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a soffitta e deposito ubicata nel Comune di Auletta (SA) in via Giallograsso, piano III, distinta al Foglio 19 part.IIIa 664 sub 14, categoria C/2, classe 10, consistenza 101 mq. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, n. 3 locali, ripostiglio, w.c. e terrazza.

Valore a base d'asta € 4784,80 (diconsi euro quattromilasettecentoottantaquattro/80) al netto delle somme necessarie per rettifiche catastali, interventi di manutenzione, adeguamento alle normative tecniche e del risparmio energetico degli edifici vigenti

Offerta minima, pari a € 3588,60 (diconsi tremilacinquecentoottantotto/60) al 75% del prezzo base

LOTTO IV

Descrizione: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a deposito ubicata nel Comune di Auletta (SA) alla via Giallograsso, piano III, distinta al Foglio 19 part.IIIa 664 sub 17, categoria C/2, classe 10, consistenza 101 mq. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, n. 3 locali, ripostiglio, w.c. e terrazza.

Valore a base d'asta € 4784,80 (diconsi euro quattromilasettecentoottantaquattro/80) al netto delle

somme necessarie per rettifiche catastali, interventi di manutenzione, adeguamento alle normative tecniche e del risparmio energetico degli edifici vigenti

Offerta minima € 3588,60 (*diconsi tremilacinquecentoottantotto/60*), pari al 75% del prezzo base

Notizie urbanistiche

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che – dalla documentazione in atti – risulta che il fabbricato a cui appartengono gli immobili in questione è stato realizzato con Concessione Edilizia n.2/94 del 04.02.1994, oltre le autorizzazioni di varianti eventualmente ancora in corso d'opera e/o successivamente richieste.

In base al disposto di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 art. 40 Legge n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovassero nelle eventuali condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda sanatoria entro 120 (centoventi) giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

I lotti n. I- IV, pur trattandosi di unità destinate a soffitte e depositi, esse hanno i requisiti per essere trasformati in abitazioni.

Gli immobili in vendita, tuttavia, sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato Arch. Daniela Calvanese del 27.01.2007 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Stato occupativo: gli immobili risultano liberi.

Si precisa che in data 10.11.2020 il G. E. per gli immobili, in questione, ha autorizzato l'avvio dei lavori di ristrutturazione edilizia mediante l'incentivo superbonus 110%.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

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 di stima a firma dell'Arch. Daniela Calvanese del 27.01.2007 ed 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, co I, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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, co 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 nei termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

- **L'offerta**, in bollo, dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato in **Sala Consilina (SA), via Mezzacapo n. 221/c, entro e non oltre le ore 19:00 del giorno 17 DICEMBRE 2025**, 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, co I, lett. f, Cod. Civile, 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, co 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, non superiore a 120 (centoventi) giorni, 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- 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 **20%** del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, che sarà quindi trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione; l'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito;

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 comparso; 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 mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nella misura del 3% del prezzo base.
 - L'offerta è inefficace
 1. se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
 2. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;
 3. se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.
 - L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg. 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.

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 II comma c.p.c.
- **Qualora sia presentata una sola offerta** compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base 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; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)
- **Qualora siano presentate più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581c.p.c. per l'incanto. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00;**

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
- Se sono 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 staggato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c; in tale ultimo caso, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

Nel caso in cui non sono state 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 state 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, a prezzo base ribassato di un quarto.

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 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta; il saldo prezzo deve essere versato su un libretto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, mentre il deposito delle suddette spese di vendita deve avvenire su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs, n. 385 del 1° 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 15 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 gg. (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e successiva voltura del decreto di trasferimento), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale eventuale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato corrente in Sala Consilina (SA), via Mezzacapo n. 221/c.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) **PUBBLICITÀ**

Del presente avviso di vendita è reso pubblico, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione redatta dall'esperto (con i relativi allegati fotografici e planimetrici) sul portale delle vendite pubbliche (che sarà consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 70 giorni prima della vendita.
2. Inserimento del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione redatta dall'esperto (con i relativi allegati fotografici e planimetrici) su rete internet sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it; www.giustizia.basilicata.it. 45 giorni prima della vendita.

5) **INFORMAZIONI E VISITE**

Previo appuntamento, gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili per il tramite del sottoscritto professionista delegato alla vendita avv. Giuseppina Menafra, tel./fax 0975.521077, peo: avv.gmenafra@vipnet.it e pec: avv.gmenafra@pec.it, il quale potrà fornire ogni ulteriore ed eventuale informazione.

In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.

Sala Consilina/Lagonegro, 30.07.2025

Avv. Giuseppina Menafra



Il Professionista Delegato



Avv. Giuseppina Menafra

Giuseppina

