

TOMMASO NIGRO

Dottore Commercialista- Revisore Legale

tommasonigro1@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it

C.F. NGRTMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA

nel Procedimento rubricato al n° 512/2023 Tribunale di Vallo della Lucania

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 06.03.2025 nel procedimento 512/2023 R.G.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 28 Luglio 2025 alle ore 11:00, presso il suo studio professionale in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°** 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 UNICO

Composto da quattro unità immobiliari ubicati nell'area dell'ex Club Mediterranee e Terreno censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Centola (Sa)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Palinuro frazione del Comune di Centola (SA) alla Via Saline civico 44

DESCRIZIONE:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di 3 abitazioni e di una tettoia-deposito + terreno;

Abitazione riportata al sub 2:

La costruzione edilizia ha le caratteristiche di un'abitazione con i connotati di un vecchio alloggio tipo casa-vacanze con assetto interno piuttosto datato, finiture di scarso livello, con struttura mista in pannelli prefabbricati e pilastri metallici, infissi in alluminio anodizzato, dotato di impianto elettrico e collegamenti idraulici. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Essa si presenta costituita da ingresso, cucina, ripostiglio, un piccolo disimpegno antistante due camere da letto ed un bagno. Parte della copertura è realizzata con fogli di onduline verniciate su orditura metallica e parte in piano senza protezione a lastrico solare.

Tettoia – deposito riportata al sub 3:

La costruzione edilizia è costituita da una struttura metallica (tettoia) con copertura in pannelli sandwich completamente aperta nei quattro lati, di dimensioni in pianta 37,61 mq, con pilastri poggiati su plinti di fondazione in calcestruzzo ed adibita esclusivamente a ricovero e deposito di attrezzature varie.

Abitazione riportata al sub 5:

A tale costruzione edilizia posta ad un piano rialzato rispetto al cortile comune, vi si accede mediante una piccola rampa di scale con un ballatoio esterno in piano, essa è costituita da due camere da letto, un piccolo ambiente cucina ed un bagno. Una delle due camere dà poi su di un terrazzino ove sono collocate delle docce coperte.

Abitazione riportata al sub 6:

La costruzione edilizia, poggiante su di una piattaforma in cemento, su di un unico livello fuori terra con copertura in onduline metalliche, è in realtà costituita da due piccole abitazioni con ingressi distinti. La prima presenta un locale con struttura in c.a., la cucina, annesso ad un corpo prefabbricato tipo container (suddiviso in due camere da letto ed un WC). Al momento del sopralluogo non è stato possibile effettuare con accuratezza i

rilievi interni a cause delle condizioni igienico-sanitarie che ne impediscono l'accesso. Antistante alla cucina vi è una piccola tettoia a copertura della zona di ingresso.

DATI CATASTALI:

Gli immobili sono individuato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Centola (Sa)

- 1) **abitazione** di 5 vani catastali riportata **al foglio 39 particella 1216, sub 2**, categoria A/3, classe 1, zona censuaria 2, R.C. 451,90 €;
- 2) **Tettoia – deposito** riportato **al foglio 39 particella 1216, sub 3**, categoria C/6, classe 8, mq 33, zona censuaria 2, R.C. 92,03 €;
- 3) **abitazione** di 2,5 vani catastali riportata **al foglio 39 particella 1216, sub 5**, categoria A/3, zona censuaria 1, classe 1, R.C. 238,86 €;
- 4) **abitazione** di 3,5 vani catastali riportata **al foglio 39 particella 1216, sub 6**, categoria A/3, classe 1, zona censuaria 2, R.C. 316,33 €;
- 5) **Terreno** riportato **al foglio 39 particella 1216** consistenza **13 are, 70 centiarie**

Il tutto, con ogni annessione e pertinenza e nei limiti dei diritti della proprietà.

CONFINI:

Agli immobili vi si accede da Via Saline, mediante cancello in ferro che dà su di un viale e poi su di un cortile comune a tutti i beni, ricco di alberi, arbusti e vegetazione, che ne oscurano palesemente la visuale dall'esterno. L'area tutta risulta recintata con paletti in ferro e rete metallica dell'altezza di circa 2,00 m, e ricade nell'area dell'Ex Club Mediterranee. A destra si trova ubicata l'abitazione riportata con il sub 6, sulla sinistra l'abitazione riportata con il sub 5, così come disposti anche nella mappa catastale; a sud del sub 5 si trova invece l'abitazione riportata con il sub 2 e sempre lungo il lato sud della particella, ad ovest del sub 2, vi è il locale stalla – scuderia riportata con il sub 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati alla frazione Palinuro del Comune di Centola ed esattamente in un'area a forte vocazione turistica-alberghiera sede negli anni 70'-80 del Club Mediterranee. Il Comune intero si colloca a sud della provincia di Salerno con altitudine variabile da 0 a poco più di 300 m.s.l.m.. Oltre il capoluogo di Centola, posizionato nella parte più alta e costituito dall'insediamento storico, nel territorio comunale sono localizzate le frazioni di Foria, San Nicola, San Severino e la più rinomata come località turistica balneare Palinuro. Ben inserito nell'armatura principale dei collegamenti, il territorio comunale è attraversato dalla linea FF.SS. Napoli-Cosenza oltre che da un articolato sistema carrabile su gomma. La frazione di Palinuro ha una buona recettività estiva dovuta alla qualità del mare e al contesto paesaggistico nel Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Sono presenti fabbricati residenziali anche di lusso, attività ricettive quali alberghi, villaggi turistici e camping, e tutti i servizi primari quali scuole primarie, farmacie, ed attività commerciali. L'area interessata è fortemente urbanizzata ed antropizzata.

Abitazione riportata al sub 2 a cui è annesso il deposito in lamierato trattasi di appartamento di vecchia fattura, con caratteristiche scarse di illuminazione e di isolamento, vetusto negli impianti e nella struttura. Lo stato di fatiscenza dell'immobile, rinvenibile negli intonaci ammalorati e nella presenza di infiltrazioni dislocate in diversi punti di pareti e soffitti, denotano la completa assenza di interventi di manutenzione e la scarsa impermeabilizzazione dello stesso. Esternamente separato dal corpo di fabbrica dell'immobile esiste un piccolo manufatto che ospita un forno a legna, non è identificato da nessun sub.

Abitazione riportata al sub 5 (casa con terrazzino e docce esterne) gode di illuminazione migliore rispetto agli altri. Le finiture sono medio-basse, così come sono visibili infiltrazioni ed intonaci ammalorati, sebbene in misura minore rispetto agli immobili già descritti. La tipologia di pavimentazione e di porte interne lasciano ipotizzare che questo immobile possa essere stato interessato da piccoli interventi più recenti rispetto agli altri beni. L'assenza di manutenzione è comunque riscontrabile sia all'esterno, ove si nota il distacco in vari punti dell'intonaco, sia all'interno con la presenza diffusa di umidità e muffe alle pareti ed ai soffitti.

Abitazione riportata al sub 6 (casa container + monolocale) trattasi di un piccolo monolocale di vecchia fattura, con caratteristiche scarse di illuminazione e di isolamento, vetusto negli impianti e nella struttura generale, con finiture di basso livello, attiguo ad una casa container che lo separa da un ulteriore locale in c.a. che costituisce la cucina. In merito agli interni della "casa container" nulla si può dire, poiché in sopralluogo ne

è stato impossibile l'accesso. Lo stato di fatiscenza del monolocale, rinvenibile negli intonaci ammalorati, nella presenza di infiltrazioni dislocate in diversi punti di pareti e soffitti, denotano la completa assenza di interventi di manutenzione e la scarsa impermeabilizzazione dello stesso. Si sottolinea che l'intera area con superficie catastale pari a 1.370 mq su cui insistono i quattro beni descritti denota un complessivo stato di "non curanza/abbandono", rinvenibile nella vegetazione incolta, negli oggetti ingombranti/rifiuti/materiali vari accatastati in più punti della proprietà.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non vi è indicazione in perizia dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Per i beni oggetto di pignoramento sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- l'estratto di mappa riporta unicamente due manufatti rispetto ai quattro beni realmente insistenti sul terreno, corrispondenti agli immobili indicati al sub 6 ed al sub 5, dai cui rilievi si è verificata la conformità quasi totale tra planimetrie catastali e stato dei luoghi (ad eccezione di piccole difformità);

- l'immobile qualificato come "stalla" identificato al sub 3, non risultante dall'estratto di mappa, è una tettoia fissa su struttura in acciaio aperta lungo tutto il perimetro, non rimovibile e di cui non è presente planimetria catastale;

- l'immobile identificato con il sub 2, anch'esso non riportato sull'estratto di mappa, è un'abitazione stabilmente infissa sul terreno con un piano di fondazione, non rimovibile e di cui non è presente planimetria catastale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Centola in data 26/03/2019, su richiesta del precedente CtU nel procedimento esecutivo R.G.E. n° 81/2013, e dalle immutate risultanze delle cartografie e strumenti urbanistici in vigore sia all'epoca di rilascio del CDU che ad oggi, risulta che gli immobili distinti in Catasto al foglio 39, particella 1216 sub 2, 3, 5, 6 ricadono per intero nella zona urbanistica "G1-Zona di riqualificazione dei servizi turistici". La zona potrà ospitare attrezzature per lo spettacolo e lo svago, commerciali di dettaglio specializzato, esposizioni, pubblici servizi, attrezzature turistico-ricettive a rotazione d'uso alberghiere ed extra alberghiere, attrezzature complementari al turismo, verde attrezzato e sportivo e simili. L'indice di fabbricabilità territoriale, comprese le volumetrie esistenti, è fissato in 0,6 mc/mq. La quantità di spazi da riservare ad attrezzature pubbliche, limitate alle tipologie del verde attrezzato e parcheggi, da cedere gratuitamente all'amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarà pari al 20% della superficie territoriale, in aggiunta agli spazi di circolazione.

L'area in cui ricadono i beni è inoltre soggetta alle seguenti altre discipline d'uso del territorio:

- Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni: zona D - aree urbane o aree rurali compromesse;

- Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero: zona R.U.A.- Recupero Urbanistico- Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale [allegato 6.4];

- Vincolo Paesistico ex. Art. 142 D. Lsg. 42/2004;

- Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale: zona individuata dal D.M. 23/10/1956 e dal D.M. 28/03/1985;

- Vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 11/96 – art. 23 e s.m.i.;

- PSAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele): zona Pa2- pericolosità d'ambito di frana Media.

Dalle ricerche condotte dal CTU presso gli uffici di competenza, relativamente ai beni della massa immobiliare, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Centola al foglio 39, particella 1216, sub 2, 3, 5 e 6, sono emersi i seguenti atti:

- Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 giusto protocollo 2810 U.T. 689 del 28/04/1986 presentata per sanare le opere eseguite in assenza di concessione edilizia in Centola, fraz. Palinuro, località Saline per una superficie complessiva di 62,77 mq ed una volumetria di 167,92 mc- riportato in mappa al foglio 39 particella 328, costruito prima del 01/10/1983 ed ultimato nell'anno 1983; alla domanda di sanatoria non sono annessi elaborati grafici, pur tuttavia si è desunto che la richiesta mirasse a sanare l'abuso edilizio dell'immobile identificato con il sub 2;

- Relazione illustrativa corredata di planimetria e prospetti, a firma dell'arch. Irene Merola del 15/02/1988, assunta con protocollo n. 1054, per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 di un

fabbricato sito in Centola, foglio 39, particella 328. Tale relazione integrava l'istanza di condono di cui sopra e pertanto il fabbricato a cui fa riferimento è ancora quello attualmente identificato con il sub 2, il cui stato di fatto è ad oggi, difforme dalla planimetria;

- Avvio procedimento di diniego di accoglimento dell'istanza di condono edilizio prot. UT/689 Legge 47/85 prot. n. 2810 del 28/04/1986 - prot. 8893 del 03/11/2010;

- Diniego di accoglimento dell'istanza di condono edilizio prot. UT/689 Legge 47/85 prot. n. 2810 del 28/04/1986 - prot. n. 1794 del 21/02/2011;

- Ordinanza commissariale n.12/2012 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del 10/04/2012; ordine di demolizione di cinque corpi di fabbrica oltre una tettoia realizzati in assenza di titoli abilitativi. I cinque corpi di fabbrica sono stati rilevati dall'ing. De Martino, CTU nominato il 25/06/2010 nell'ambito della procedura penale n. 1021/2010/21: in essi sono compresi un manufatto contenente un forno a legna e il deposito in lamierato;

- Ordinanza Istruttoria n. 919/2014 del 12/05/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania successiva al ricorso - N.R.G. 1114/2012 - per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione e annullamento del diniego di condono in riferimento al solo manufatto oggetto di istanza di condono (sub 2);

- Adempimenti all'Ordinanza Istruttoria n. 919/2014 del 12/05/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, prot. 5231 del 18.06.2014, con la quale l'ufficio tecnico comunale trasmetteva integrazioni e delucidazioni richieste.

Si evince pertanto che la costruzione identificata con il sub 2 realizzata in assenza di titoli abilitativi non sia conforme agli strumenti urbanistici e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (zona urbanistica G1- Zona di riqualificazione dei servizi turistici), ricadente in area soggetta a vincolo paesistico ambientale (zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano) ai sensi delle leggi n. 1497/39, n. 431/85 e n.394/91, vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 11/96, vincolo sismico di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.5447, vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D. Lsg. 42/2004. Inoltre vi è una consistente difformità tra gli elaborati grafici del 1988 presentati ad integrazione dell'istanza di condono e lo stato dei luoghi attuale.

Tra le principali:

- Il garage non è più presente, vi è solo un deposito in lamierato;

- il deposito è stato accorpato al corpo di fabbrica principale con conseguenti variazioni di distribuzione interna;

- Parte del portico a copertura dell'ingresso è stato chiuso ed è stato trasformato in un ingresso collegato alla cucina;

- E' stato ricavato un disimpegno antistante le due camere da letto, tra le quali allo stato attuale vi è un bagno.

Relativamente agli altri corpi di fabbrica (sub 3, sub 5 e sub 6) insistenti sulla particella 1216, non risultano presenti presso gli Uffici competenti comunali documenti di richiesta di rilascio di titoli abilitativi edilizi, così come specificato anche nell'ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n.12/2012 del commissario ad acta, né sono state rilasciati certificati attestanti che le costruzioni siano avvenute ante 1967.

È palese che gli immobili sono stati realizzati in totale difformità edilizia e urbanistica, in assenza di titoli abilitativi e di nulla osta rilasciati dagli organismi a tutela dei vincoli presenti sull'area, ad eccezione del sub 2 a favore del quale fu presentata istanza di condono.

Tuttavia, in virtù di quanto emerso dalla sentenza del TAR n. 585/2015 del 09/03/2015 che annullava il diniego di condono relativo al sub 2 e annullava l'ordinanza di demolizione gravante su tutti i beni della particella, la situazione cambia. **Ad oggi l'immobile identificato con il sub 2 risulta potenzialmente condonabile, così come riferisce l'UTC del Comune di Centola, mentre tutti gli altri immobili restano abusivi e non sanabili. Pertanto, per provvedere alla regolarizzazione urbanistica bisognerà procedere ad abbattere tutti i manufatti abusivi e completare ed integrare l'istanza di condono del 1986 relativa al sub 2, non ancora espletata.**

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non gravano vincoli di natura condominiale, trattandosi di immobili isolati, non facenti parte di maggior fabbricato, e non esistono diritti demaniali o usi civici

Si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono ed è nella piena disponibilità del Professionista Delegato.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 192.000,00 (diconsi centonovantaduemila/00)

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 del 11.01.2025 a firma dell'arch. Maurizio Guzzo 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 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.

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 nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta**, in regola con il bollo, dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6° entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25 Luglio 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, 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 di euro 144.000,00** 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 sessanta 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 e di rinuncia ad ogni contestazione.**

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 sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito. In alternativa la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione potrà avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su **c/c n° 1003153** intestato al Procedimento n° 512/2023 Tribunale di Vallo della Lucania ed acceso presso la BdM BANCA S.p.A. c/o filiale di Salerno IBAN: **IT 73 U 05424 15200 000001003153** di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire; l'ordinativo di bonifico per cauzione deve essere inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- In alternativa alle modalità di cui sopra, ai sensi dell'art. 173 quinquies disp att. C.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c..

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 2 e 3, 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 2 e 4 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 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 al prezzo base d'asta;
- 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 (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

- **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 (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 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, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene sarà assegnato al creditore.

▪ Nel caso in cui pervengano plurime offerte di acquisto e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che avrà formulato la migliore offerta che sarà determinata tenendo 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; se, nonostante i criteri di cui sopra, non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre, il bene verrà aggiudicato a colui che ha formulato l'offerta per primo. In tal caso, però, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, all'esito dell'aggiudicazione di cui sopra 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 **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo intestati alla procedura, 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.

In alternativa i versamenti del residuo prezzo e del fondo spese potranno avvenire anche mediante accrediti, a mezzo di bonifici, su c/c n° 1003153 intestato al Procedimento n° 512/2023 Tribunale di Vallo della Lucania ed acceso presso la BdM BANCA S.p.A. c/o filiale di Salerno IBAN: IT 73 U 05424 15200 000001003153.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

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 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 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), 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 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 in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°.

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) PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del Professionista Delegato e della cancelleria delle Esecuzioni presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte ed una sola volta sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale;
- pubblicazione sul sito internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it e Bakeka.it – almeno quaranta (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262, e-mail studionigroeboli@gmail.com PEC t.nigro@pec.commercialistisalerno.it), **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobiliare"** potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Vallo della Lucania, 21.05.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

