

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE RGE n.11/2019
DELEGATA SENZA INCANTO

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato Marilinda CORVINO nominato Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, alle operazioni di vendita, giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 11/2019,

AVVISA

che il giorno **27 Maggio 2026 alle ore 17:00** presso il proprio studio sito in Agropoli (SA) al Corso A. Diaz n.5, è fissata la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ubicata nel centro storico del Comune di Omignano (Sa) alla via Concordia n.5, situata al secondo piano di un antico palazzo signorile. L'immobile è oggetto di una completa ristrutturazione, composto da due ambienti ed un'area soppalcata; l'immobile è distinto in NCEU al foglio 3 particella 74 sub 27, categ. A/4, superficie totale mq 104.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 33.960,00

Ulteriori informazioni potranno essere reperite sul sito www.astegiudiziarie.it ovvero dalla relazione peritale redatta dall'Ing. Fedele Oricchio depositata agli atti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne lo stato dell'immobile e l'esistenza di eventuali pesi ed oneri gravanti sul bene nonché per la regolarità Edilizia ed Urbanistica ed eventuali possibilità di sanatorie degli abusi.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli offerenti devono depositare le offerte di acquisto **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 26 maggio 2026**, presso lo studio dell'Avv. Marilinda Corvino, sito in Agropoli alla via A. Diaz n.5, dal Lunedì al Venerdì nelle ore d'ufficio e previo contatto telefonico al numero 0974.822177 – 329.2265133.

Le offerte devono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale il quale 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 all'art. 579, comma 3, 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 1, c.p.c..

Gli offerenti possono depositare le offerte anche per persona da nominare, tenendo presente che non possono essere presentate offerte dal debitore esecutato.

L'offerta dovrà essere fatta in **busta chiusa anonima**, che dovrà contenere:

- una dichiarazione ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di R.G.E. della Procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Detta dichiarazione deve, altresì, recare:
 - le generalità dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi;
 - in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità 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 di beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente (di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
 - l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia conforme;
 - 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 imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;
 - in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta che dovrà, inoltre, essere presente personalmente alla apertura delle buste.

- L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.; 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.

Potrà essere presentata un'**offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto l'offerta minima di acquisto per il Lotto Unico è pari ad **euro 25.470,00**.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione, nella busta chiusa dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva R.G.E. 11/2019 – Tribunale Vallo della Lucania", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **27 Maggio 2026 alle ore 17.00**, presso lo studio della sottoscritta Delegata, si procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte; per tale incombenza sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti. 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..

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del

professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

Qualora siano validamente presentate più offerte, la professionista delegata inviterà immediatamente gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00 (euromille/00).

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo.

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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 con tutti i diritti, accessioni, ragioni e azioni, così come identificate, descritte e valutate dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva. 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. Cosicché 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni, non prorogabili, dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Procedura Esecutiva n. 11/2019 - Tribunale Vallo della Lucania”; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme già versate a titolo di cauzione.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento nonché di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) che sono poste a carico dell'aggiudicatario; l'entità della ulteriore somma da versare per le spese viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato.

Qualora il Procedimento si basi su credito fondiario, e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ai sensi dell'art. 41 T.U.B. (entro il termine massimo della vendita), al versamento su conto corrente intestato alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 DLgs n. 385/93, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20% del prezzo.

Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere - entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data dell'aggiudicazione - a versare l'importo eccedente al professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato alla Procedura.

In caso di mancato rispetto del suddetto termine, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con la conseguente applicazione di quanto previsto dall' art. 587 cpc.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. “prima casa” e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo,

dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'intero avviso di vendita, con le modalità di partecipazione, sarà reso pubblico sul "Portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle vendite pubbliche".

Sarà data divulgazione di un estratto dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano di informazione "Il Mattino" edizione nazionale, nonché sul sito internet Immobiliare.it, e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo e Bay.

Ulteriori informazioni potranno, inoltre, essere reperite – previo contatto telefonico allo 0974.822177 - presso lo Studio del delegato alla vendita Avv. Marilinda Corvino.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute presso la cancelleria dell'Intestato Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal prefato magistrato, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio sito in Agropoli alla Via A. Diaz n.5.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le disposizioni di legge vigenti in materia.

Agropoli, lì 20/02/2026

Il delegato alla vendita
Avv. Marilinda CORVINO