

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 34/2018 R.G.E.

La sottoscritta dott.ssa Teresa Mancini Menduni professionista delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza dal G.E. nella procedura esecutiva immobiliare n. 34/2018 R.G.E.

AVVISA

che a norma dell'art. 490 c.p.c. **il giorno 28/11/2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio sito in Agropoli alla via Fuonti 238 si procederà alla vendita **senza incanto** – mediante esame delle offerte di acquisto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti presenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito descritti.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il proprio studio dinanzi indicato.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

In **Agropoli (SA)** –piena proprietà di 1) Villetta monofamiliare, disposta su due livelli; locale d'ingresso al piano seminterrato e appartamento al piano terra comunicanti con scala interna, con annesso locale sottotetto al piano primo non comunicante e corte esclusiva sui due piani. Altro accessorio è un piccolo volume adiacente la villetta che insiste sulla corte del piano sottostrada. La villetta ha una superficie utile di 60mq con balcone annesso di 17mq al piano terra e di 40 mq al piano seminterrato; il fabbricato accessorio, esterno e monopiano, posto sul piazzale del piano sottostrada ha una superficie utile lorda di circa 8,5 mq.

Ulteriori informazioni potranno essere reperite dalla relazione peritale redatta dall'arch. Emanuela Spiotta depositata agli atti alla quale si fa espresso rinvio per tutte le informazioni.

Il prezzo base per il lotto n. 1 è pari ad euro 156.000,00 - offerta minima non inferiore ad euro 117.000,00.

Formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI

DATI CATASTALI

Il Bene del lotto n. 1 è identificato in catasto fabbricati al Foglio 5 del Comune di Agropoli (Sa), p.lla 56,sub.3 z.c.2 categ. A/3 – cl 1 – consistenza 5,5 vani- superficie catastale 111 m 2 – R.C. Euro 426,08 - piano S1-T;

STATO DI POSSESSO

Bene occupato.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO N. 1

Villetta monofamiliare recentemente ristrutturata distribuita su due piani collegati internamente da scala lineare e costituita da un soggiorno con angolo cottura nel vano seminterrato e tre camere da letto al piano terra con due bagni. I pavimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato, serramenti e oscuranti in alluminio in buono stato di conservazione. Per maggiori informazioni si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU incaricato.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Normativa urbanistica. L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Agropoli (SA), distinta al foglio 5, part.lla 56 sub 3 in località "Mattine" in zona "E agricola", per tale zona restano fissati i limiti di edificabilità di cui all'art. 9 del D.P.R. n.380/01 ai sensi dell'art.44 comma 4 bis della legge Regionale n.1612004 - Ricade fuori il perimetro del centro abitato; - Nel Piano Urbanistico Comunale adottato, ricade/ono in zona: "B/4".

Regolarità Urbanistica e Conformità catastale. Per ciò che riguarda la conformità edilizia e catastale si rinvia alla perizia allegata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nominato nella relazione di stima agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è 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 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.**

3) MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili d'acquisto

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 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 comma 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 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

3.2 Modalità di presentazione

L'offerta, redatta mediante dichiarazione sottoscritta in bollo, dovrà essere depositata, presso lo studio professionale della sottoscritta delegata Dott.ssa Teresa Mancini Menduni in Via Fuonti 238 entro e non oltre le ore 16.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita previo appuntamento telefonico al numero 3493639300, in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati, 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 delle offerte.

Nell'offerta dovranno essere riportati a pena di inefficacia:

- 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 comma II della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico e allegare copia di un valido documento di identità;
- nel caso in cui l'offerente sia minorenne, l'offerta deve 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 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 delle 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 offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- in caso di dichiarazione presentata 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 soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- dati identificativi del bene cui l'offerta si riferisce;
- indicazione del prezzo offerto (pari o superiore al prezzo base d'asta), 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 $\frac{1}{4}$;
- 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 dei beni immobili.

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 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. 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 15% del prezzo proposto dall'offerente a titolo di fondo spese di trasferimento e dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e per le spese occorrenti per la materiale liberazione degli immobili, salvo conguaglio e conteggio finale, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.
- In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva presso istituto di credito indicato dal professionista delegato, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Inoltre ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. att. c.p.c è consentita la prestazione della cauzione anche con fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata in favore della procedura esecutiva, escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici, od intermediari finanziari disciplinati dal d.lgs 1 settembre 1993 n. 385.

Nelle ipotesi di prestazione della cauzione a mezzo bonifico o a mezzo fideiussione bancaria, l'offerente deve comunicare a mezzo posta elettronica certificata la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.

Nel caso di accoglimento dell'offerta presentata mediante posta elettronica certificata, il termine per il versamento del prezzo di ogni altra somma è di novanta giorni.

3.3 Aperura 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 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 un'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:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito a base d'asta;
- se non è 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 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 dar luogo alla vendita qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita .

Qualora siano presentate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima, come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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 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.

Saranno ritenute inammissibili e inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra specificate; formulate per un importo inferiore all'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.

3.5 Completamento della procedura e saldo prezzo

Ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sugli immobili oggetto di vendita. In tal caso, l'aggiudicatario 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 nelle forme previste.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia di contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento, con 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 di ipoteca.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine, non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta).

Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione versata), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto versato in eccedenza, a mezzo di assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla procedura esecutiva immobiliare.

Qualora il procedimento si svolga su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di 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 (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (oppure entro il più breve tempo indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) senza alcuna sospensione feriale, direttamente al creditore fondiario (o al documentato cessionario del credito) ex art. 41 comma IV dlgs 1/09/1993 n. 385, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata (previa precisazione del credito, da parte del creditore fondiario, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva), versando altresì al professionista delegato, nello stesso termine di 120 giorni, le spese di trasferimento e gli oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e conteggio finale, unitamente alla quietanza del pagamento rilasciato dalla banca creditrice. Laddove il creditore fondiario non dovesse depositare la nota di precisazione

del proprio credito entro il termine di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà, invece, versare le somme così come sopra puntualmente indicato, al Professionista Delegato 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.cp.c) presso lo Studio del Professionista delegato, sito in Agropoli (SA) via Fuonti 238, a mezzo assegni circolari separati per fondo spese (intestato alla Procedura) e per residuo prezzo (intestato alla Procedura). Qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

Il mancato versamento del prezzo nei termini così come sopra indicati, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. Nel caso in cui oltre al creditore fondiario via siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto al creditore fondiario dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma, così come sopra puntualmente indicato, dovrà essere versato al Professionista delegato.

In base al disposto dell'art. 46 dpr 380/2001 (già art. 17 legge 47/1985) e dell'art. 40 legge 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 ed iscrizione di ipoteca precedenti e successivi al pignoramento), sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra (15% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) su cui incombono anche le spese ed i compensi relativi all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita.

Fermo restando che è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente il Professionista delegato 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.

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 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 di identità in corso di validità.

Ai fini dell'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 c.d. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 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.

4) **PUBBLICITA' E VISITE**

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica "delle vendite pubbliche", pubblicazione, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; e sempre almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte per estratto sul quotidiano Il Mattino, edizione nazionale; per intero, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on line, unitamente alla relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato. Per visionare gli immobili, gli interessati potranno rivolgersi al custode giudiziario nominato Dr. Teresa Mancini Menduni da contattare al n. 349/3639300 o a mezzo posta elettronica agli indirizzi mancinimenduniteresa@tiscali.it e mancinimenduniteresa@legalmail.it.

Agropoli, li 16/09/2025

Il professionista delegato
dr. Teresa Mancini Menduni