

TRIBUNALE CIVILE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 79/2015 R.G.E.

Il **dott. Giacomo Schettini**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del **Giudice dell'Esecuzione dr Michela Eligato** del 8 gennaio 2021, giusta proroga del 31/03/2025 del GE dr Roberta Giglio, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 79/2015 R.G.E.** del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla Banca monte Paschi di Siena Spa, rapp.ta dagli avv. Caterina Alfano, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto ai valori dei beni per come determinati a norma dell'art. 568 c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **12 novembre 2025, alle ore 11,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio descritto di seguito **presso il suo studio in Salerno, alla via Adolfo Cilento, n. 13.**

Si precisa che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa' espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti, redatta dal nominato ctu arch. Marina Lembo, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima predetta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO n°3

Comune di San Mauro la Bruca (SA)

LOTTO N° 3 è composto da terreni in parte destinati ad uliveto.

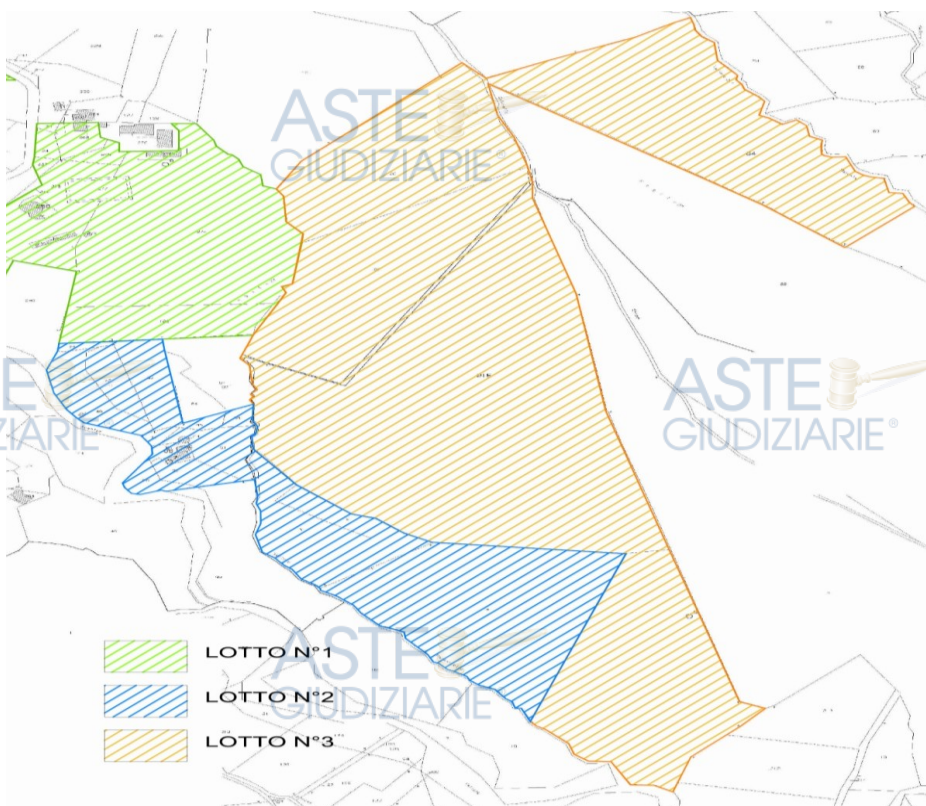


Figura 1- planimetria catastale con indicazione delle p.lle facenti parte del lotto di vendita

Trattasi di fondo intercluso a cui accedere attraverso la strada interna ricadente su beni di altra proprietà confinate.

Di seguito si riportano tutti i beni facenti parte del lotto con le relative quote poste in vendita:

CATASTO	FOGLIO E P.LLA	QUOTA IN VENDITA E PROPRIETA'
Catasto terreni	foglio 23, p.la 28, ha 01.44.84, qualità uliveto	1/1 Debitore
	foglio 23, p.la 64, ha 02.26.69, qualità bosco ceduo	
	foglio 23, p.la 67, ha 01.58.80, qualità uliveto	
	foglio 25, p.la 215, ha 03.76.60, qualità uliveto	
	foglio 25, p.la 1, ha 3.39.29, qualità uliveto e seminativo	

Si riporta di seguito il valore delle singole p.lle di terreno:

FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	(P) PREZZO MEDIO €/MQ	VALORA FINALE = SxP	quote in vendita
23	64	bosco ceduo	22669	1,08 €	24.482,52 €	1
23	28	uliveto	14484	4,03 €	58.370,52 €	1
23	67	uliveto	15880	4,03 €	63.996,40 €	1
25	215	uliveto	37660	4,03 €	151.769,80 €	1
25	1	uliveto	7493	4,03 €	30.196,79 €	1
25	1	seminativo	26436	1,55 €	40.975,80 €	1
			124622		369.791,83 €	

Il valore stimato dell'intero lotto è pari a € **369.791,83**
(trecentosessantanovemilasettecentonovantuno/83).

Il prezzo base, giusta autorizzazione del GE del 13/11/2023, è stabilito in **euro 117.045,00** (centodiciasettemilaquarantacinque/00) per il **lotto TRE**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 87.783,75** (ottantasettemilasettecentottantatre/75) per il **lotto TRE**.

* * * * *

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Custode giudiziario degli immobili è il sottoscritto dott. Giacomo Schettini, con studio in Salerno, via A. Cilento n.13 (Tel. 338/1849651).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall'arch. Marina Lembo che sarà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova così come identificato e valutato dall'esperto arch. Marina Lembo nella relazione di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita **SENZA INCANTO**

Ognuno, 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 3, c.p.c. *(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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., 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, c.1, c.p.c.).*

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, in busta chiusa**, all'esterno della quale viene annotato dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovrà contenere a pena di inefficacia:

- 1)** Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale -

(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei 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), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società), 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- 2) L'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 3) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 4) L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a giorni 120 (centoventi);
- 6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) un **assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Vallo della Lucania n. RGE 79/2015" per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

Ove l'offerta riguardi alternativamente più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, specificando in ogni caso di aver interesse ad acquistare solo uno degli immobili posti in vendita. Nell'ipotesi in cui

l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione. (pag- 3,4 ord.)

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

Le buste saranno aperte il giorno fissato 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, comma 2° e 4°, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva*), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione nazionale **"il mattino"** e pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi

dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima),
ed in particolare sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Inoltre effettuerà presso il suo studio, in Salerno alla via Adolfo Cilento, n. 13, 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (338 1849651).

Salerno, lì 18 luglio 2025

dott. Giacomo Schettini

