

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2019 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **dott. Gianpiero Vecchio**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 17.06.2022 e successiva autorizzazione resa dal G.E. in data 13.11.2023 e in data 17.06.2024,

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 6 marzo 2025 alle ore 16:00, presso il suo studio professionale in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo**, 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**

**LOTTO UNICO**

**Piena Proprietà di un appartamento** ubicato in zona semicentrale del Comune di **Torchiera (Sa)** alla via Rimessa n. 2 ex via Nazionale - censito nel NCEU di detto Comune al **fig. 6, p.lla 635, sub 1**, cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita catastale € 191,61. – individuato al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni su più livelli – collegati da scala interna –, cui si accede attraverso una corte comune sul lato est, costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, ripostiglio, cucina, due bagni e quattro camere.

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, **gli immobili oggetto di vendita risultano attualmente detenuti.**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Il fabbricato dove risulta situato l'appartamento oggetto di procedura risulta costruito negli anni 1970, nell'insieme si presenta degradato e necessita di lavori di ristrutturazione edilizia.

Il fabbricatopresenta le seguenti caratteristiche costruttive descritte: struttura realizzata in cemento armato in travi e pilastri, intonaco del tipo civile di colore giallo chiaro con fasce intervallate verticali marcaffinestre di colore bianco panna, ringhiere in ferro di colore scuro, infissi esterni in legno e persiane avvolgibili. Il fabbricato è privo di ascensore. Per quanto riguarda l'impiego dei materiali di finitura, sono stati adottati i seguenti criteri: tinteggiatura delle pareti di colore bianco, pavimentazione di diversa tipologia, dimensioni e materiale a seconda degli interventi di ristrutturazione effettuati nel corso degli anni, il bagno principale in ceramica di colore chiaro è stato oggetto di ristrutturazione edilizia recente, il bagno di servizio si presenta nella condizione originaria di costruzione. Infissi ni legno di colore bianco senza vetrocamera e con persiane avvolgibili, porte in legno tamburato modello anni '70 con porta di caposcala non blindata. L'appartamento è privo di impianto di condizionamento ed è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario risultano sotto traccia.

**NOTIZIE URBANISTICHE – REGOLARITA' EDILIZIA:**

Il fabbricato ricade secondo le disposizioni del vigente strumento urbanistico in zona territoriale omogenea "B-residenziale attuale da ristrutturare del Piano Regolatore Generale del Comune di Torchiera". L'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia del 22.01.1972. È stata rinvenuta l'autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 02.01.1974.

Inoltre, **sono stati riscontrati abusi edilizi**, in quanto è stata accertata sia una diversa distribuzione interna degli ambienti che un incremento di cubatura pari a mc 9,5 rispondente ad una superficie pari a 3,14 mq sul lato est. L'aumento di cubatura è imputabile ad una diversa chiusura della muratura perimetrale dell'appartamento.

Così come indicato nella perizia del CTU, **tale abuso risulta sanabile** in base al combinato disposto dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (costi stimati per spese tecniche e sanzione pecuniaria di € 3.500,00 – considerati nella stima del bene).

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.  
Inoltre, non risultano vincoli/oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA**

€ 42.772,00 (euro quarantaduemilasettecentosettantadue/00) oltre imposte come per legge.

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO UNICO:**

€ 32.079,00 (euro trentaduemilasettantanove/00) oltre imposte come per legge.

**2) CONDIZIONI DI VENDITA**

**Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano - la vendita ha ad oggetto soltanto gli immobili con esclusione di eventuali beni mobili ivi presenti -,** così come identificati, decritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima 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 comma I c.p.c., tranne il debitore, è **ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (con l'espressa avvertenza che l'avvocato 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..

**3.2 Modalità di presentazione**

• **L'offerta, in bollo, dovrà essere depositata**, presso lo studio del professionista delegato sito in **Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, entro e non oltre le ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita (10:00-12:00 e 16:00-18:00, escluso il sabato e i festivi), **previo appuntamento da concordare con il professionista delegato**, 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), la data fissata per l'esame dell'offerta.

**Lo scrivente professionista specifica che nessuna informazione in merito alle eventuali offerte presentate potrà essere fornita.**

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 comma I lett. f, c.c., 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 comma III c.p.c. (ad 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), dei tempi (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e dei modi del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore** all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;
- **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 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (ove l'offerta riguardi più lotti, l'offerente potrà versare una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo); l'assegno deve essere 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 sola presenza degli offerenti** (escluso eventuali accompagnatori e/o legali), ove comparsi, ed eventuali parti del procedimento in parola; 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 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 o busta segreta per la formulazione dell'offerta stessa.

- **L'offerta è inefficace nel caso in cui:**

1) perviene oltre il termine innanzi stabilito;

2) è inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta;

3) 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 (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

- **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 Meccanismo 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 a base d'asta, 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 e non siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma III c.p.c.);
- qualora siano presentate **più offerte**, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione da parte di quest'ultimo alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato, per procedere all'aggiudicazione, terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di parità di prezzo e di condizioni, l'immobile sarà aggiudicato, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano 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 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 15% (oppure 20% se la vendita ha ad oggetto terreni agricoli) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **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.p.c.), sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per **fondo spese** (intestato alla procedura) e per **residuo prezzo** (intestato alla procedura).

Il mancato versamento del prezzo nel termine, così come sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su un credito fondiario, al versamento della somma dell'aggiudicazione al professionista delegato 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 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 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato **avvisa altresì, che 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 e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), **sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi**, nella misura e secondo le modalità di cui sopra (15% o 20% sul prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Inoltre, è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente il professionista delegato/custode giudiziario dal compiere e/o portare a termine le attività di cui all'art. 560 c.p.c. e dall'effettuare gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato sito in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo.

Se il versamento del saldo prezzo dovesse avvenire con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Infine, se l'aggiudicatario intendesse, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo nelle forme previste all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta da far pervenire al professionista delegato, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

#### 4) PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione, per una sola volta e per estratto, sul quotidiano d'informazione "Il Mattino" edizione nazionale.

Inoltre, il predetto avviso di vendita sarà pubblicizzato on-line, unitamente alla relazione di stima, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui siti internet tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Ciascun interessato, previo appuntamento con il dott. Gianpiero Vecchio – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainenti snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, tel.fax: 0974 717755, e-mail: [gpierov@hotmail.com](mailto:gpierov@hotmail.com), pec: [gianpiero.vecchio@pec.it](mailto:gianpiero.vecchio@pec.it) – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita – **escluso il sabato e i festivi**, specificando che la richiesta deve formularsi **unicamente** a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "prenota visita immobile" e che le visite saranno calendarizzate fino a cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Vallo della Lucania, 12 novembre 2024

Il professionista delegato

dott. Gianpiero Vecchio

*firmato digitalmente*