

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 4/2019 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 ordinanza resa dal G.E. in data 13.11.2023 e in data 16.10.2024,

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 20 febbraio 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 A**

**Piena Proprietà di terreni** ubicati in **Laurito (Sa)** alla località Cavalieri, costituiti da un unico appezzamento di terreno agricolo – prevalentemente macchia mediterranea, incolto, utilizzabile a pascolo – di diversa natura catastale (seminativo, seminativo arboreo, pascolo arborato e pascolo cespugliato) composto da 8 particelle catastali di superficie totale di ha 30.41.93 (pari a 304.193 mq). I terreni sono ubicati in un'area collinare con piccole zone pianeggianti, distanti circa 1,5 km dal centro abitato e sono raggiungibili da una strada comunale, il tutto censito nel NCT del sopra citato Comune come segue:

- **fg. 10, p.lla 360**, pascolo arborato, classe 2, superficie di ha 4.57.17, R.D. € 30,02 – R.A. € 37,03;
- **fg. 10, p.lla 352**, seminativo, classe 2, superficie di are 42.81, R.D. € 9,95 – R.A. € 15,48; pascolo, classe 2, superficie di are 12.83, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,40;
- **fg. 10, p.lla 354**, seminativo, classe 3, superficie di are 26.80, R.D. € 6,23 – R.A. € 9,69; pascolo arborato, classe 1, superficie di are 58.89, R.D. € 10,10 – R.A. € 8,66;
- **fg. 10, p.lla 356**, seminativo, classe 3, superficie di are 51.74, R.D. € 12,02 – R.A. € 18,71; pascolo cespugliato, superficie di are 63.00, R.D. € 0,65 – R.A. € 0,65;
- **fg. 10, p.lla 2**, pascolo cespugliato, classe U, superficie di ha 14.99.91, R.D. € 15,49 – R.A. € 15,49;
- **fg. 10, p.lla 172**, seminativo, classe 3, superficie di are 04.16, R.D. € 0,97 – R.A. € 1,5; incolto produttivo, superficie di are 25.81, R.D. € 0,40 – R.A. € 0,13;
- **fg. 10, p.lla 257**, pascolo arborato, classe 2, superficie di ha 3.50.40, R.D. € 23,53 – R.A. € 28,95;
- **fg. 10, p.lla 358**, pascolo arborato, classe 1, superficie di ha 4.51.41, R.D. € 81,60 – R.A. € 69,94.

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

**NOTIZIE URBANISTICHE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laurito e dal certificato di destinazione urbanistica si deduce che tutti i terreni riportati nel foglio 10 alle particelle 2, 172, 257, 352, 354, 356, 358, 360 ricadono in Zona E (zona agricole boschive, pascolive – incolte "E2"), inoltre, la particella n. 2 è sottoposta alla zona di rispetto fluviale. I beni ricadono all'esterno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Per quanto riguarda i dettagli dei parametri urbanistici ci si riporta a quanto indicato dal CTU nella propria perizia di stima. Non è stata riscontrata l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ecc., fatta eccezione della p.lla 2 che ricade in zona di rispetto fluviale.

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

**€ 68.400,00 (euro sessantottomilaquattrocento/00) oltre imposte come per legge.**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A:**

**€ 51.300,00 (euro cinquantunomilatrecento/00) oltre imposte come per legge.**

**LOTTO B**

**Piena Proprietà di terreni** ubicati in **Cuccaro Vetere** (Sa) alla contrada Martini, costituiti da un'unica particella di superficie totale di ha 1.98.33 (pari a 19.833 mq) a destinazione agricola di natura catastale "castagneto da frutto". Il terreno, coperto in parte da macchia mediterranea ed in parte da piante di castagno, allo stato, risulta incolto e ubicato in un'area montana con giacitura acclive da nord verso sud, distante circa 2,5 km dal centro abitato e raggiungibile dalla strada comunale Martino che corre lungo tutto il lato ovest. Il tutto censito nel NCT del sopra citato Comune come segue:

- **fg. 2, p.lla 49**, castagneto da frutto, classe 3, superficie di ha 1.98.33, R.D. € 6,15 – R.A. € 17,41.

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

**NOTIZIE URBANISTICHE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laurito e dal certificato di destinazione urbanistica si deduce che tutti i terreni riportati nel foglio 2 alle particelle 49 ricade nel programma di fabbricazione adottato con delibera del C.C. n. 11 del 24.10.1976, in Zona E2 zona agricola semplice, in Area Parco, nel vincolo idrologico L.R. 11/96, parzialmente in fascia di rispetto fluviale, risulta iscritta nel registro di legittimazione anno 1935 di pubblico demanio gravato da uso civico al n. 51/1935. Per quanto riguarda i dettagli dei parametri urbanistici, le norme di attuazione ecc. ci si riporta a quanto indicato dal CTU nella propria perizia di stima. Non è stata riscontrata l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ecc., fatta eccezione di una porzione che ricade in zona di rispetto fluviale e che risulta iscritta nel "registro di legittimazione anno 1935 del pubblico demanio **gravato da uso civico al n. 51/1935**" per cui il canone di affrancazione ammonta a complessivi € 1.153,12.

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

**€ 8.595,00 (euro ottomilacinquecentonovantacinque/00) oltre imposte come per legge.**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO B:**

**€ 6.446,25 (euro seimilaquattrocentoquarantasei/25) 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 -**, così come identificati, descritti 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) e 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 l'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 Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo, tel.: 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*