

STUDIO COMMERCIALE

DOTT. LUIGI PEPE

Commercialista – Revisore Contabile

studioluigipepe@tiscali.it * * * luigipepe@gigapec.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO

Il sottoscritto dott. Luigi Pepe, 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. 48/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **30/01/2025** alle ore **11.00** e segg. procederà alla vendita telematica asincrona con unico rilancio ai sensi della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei beni immobili di seguito descritti della procedura esecutiva n. 48/2021, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

Beni oggetto della vendita:

LOTTO 1 bene n. 1 perizia estimativa:

Comune di Omignano (SA) Via S.S. 18 civico 69:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato Omignano (SA) Via S.S. 18 civico 69

Abitazione in località Omignano Scalo ubicato al piano Terra, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via S.S. 18.

L' appartamento è composto da corridoio d'ingresso, due camere, una cucina ed un soggiorno, infine un piccolo bagno di modestissime dimensioni. Tutti i locali si presentano in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 6, Part. 24, Sub. 6, Categoria A/4 cl. 2 cons. 3 vani piano T, superficie convenzionale complessiva pari a 79,30 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Come evidenziato **nella perizia di stima alla quale si rimanda per maggiori dettagli**, si precisa che “*come da atto notarile del 08/11/1987 rep. 17822 trascritto a Salerno il 27-11-1978 al n. 33623/26728, si costituisce **servitù** "lungo il muro del fabbricato alla SS18, sulla parte dell'area donata ad xxx, e quella donata a xxx sarà consentito un sentiero largo due metri sul quale hanno diritto di passaggio pedonale per raggiungere androne condominiale del fabbricato la rispettiva parte dell'area. Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza”.*

CONFINI:

Il “bene 1” confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. A Nord ed a sud con altra ditta.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Nella perizia di stima viene evidenziato che a seguito di richiesta trasmessa al Comune di Omignano, è stato riscontrato dal responsabile dell' ufficio tecnico che dalla verifica effettuata sull'esistenza di concessioni o titoli autorizzativi relativamente alle unità immobiliari, non sono stati ritrovati atti autorizzativi per la loro costruzione, essendo il bene parte di un fabbricato di remota costruzione già presente sulle mappe catastali d'impianto catastale della Provincia di Salerno . Pertanto il bene risulta regolarmente edificato in epoca ante '42.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni risultano liberi, nella piena disponibilità del Custode giudiziario e non è costituito un condominio.

PREZZO A BASE D' ASTA LOTTO 1 € 44.550,00
--

Ciascun interessato potrà presentare un' **offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 33.413,00**

LOTTO 2 beni n. 2, 3 e 5 perizia estimativa:

Comune di Omignano (SA) Via S.S. 18 civico 69:

- **Bene N° 2 - Appartamento** ubicato Omignano (SA) Via S.S. 18 civico 71

Abitazione in località Omignano Scalo ubicato al primo piano, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via S.S. 18, accessibile dal vano scala/androne identificato come bene 3 della perizia di stima.

Appartamento composto da piccolo corridoio d'ingresso, una camera da letto sulla destra, un'altra camera da letto sulla sinistra con all'interno bagno e ripostiglio; proseguendo dal corridoio si accede al soggiorno e successivamente alla cucina e altro bagno, oltre a terrazzo di modeste dimensioni, accessibile dalla cucina e da una delle due camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati: Fig. 6, Part. 24, Sub. 8, Categoria A/2 cl. 3 cons. 4 vani piano 1, superficie convenzionale complessiva pari a 99,70 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Come evidenziato **nella perizia di stima alla quale si rimanda per maggiori dettagli per il bene 2 e 3**, si precisa che *“come da atto notarile del 08/11/1987 rep. 17822 trascritto a Salerno il 27-11-1978 al n. 33623/26728, si costituisce **servitù** "lungo il muro del fabbricato alla SS18, sulla parte dell'area donata xxx, e quella donata a xxx sarà consentito un sentiero largo due metri sul quale hanno diritto di passaggio pedonale per raggiungere androne condominiale del fabbricato la rispettiva parte dell'area. Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza”*. Nel precitato atto notarile per il **bene 3**, si costituisce altresì *diritto per gli aventi causa di modificare il vanetto depositato per creare un altro ingresso dall'androne condominiale all' appartamento del lotto 1* (Fig. 6, Part. 24, Sub. 6)

- **Bene N° 3 - Vano Scala/Androne** ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71

Vano scala/androne ubicato al piano terra, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via SS18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 24, Sub. 7, Categoria C/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

- **Bene N° 5 - Terreno** ubicato a Omignano (SA) - loc. Sterpara

Terreno annesso alla particella 24 del foglio 6, con versante inclinato in direzione ovest, delimitato in parte da paletti in legno e in parte da recinzione metallica, per lo più incolto. Nella parte Ovest, la pavimentazione del bene risulta in parte cementata, ad uso parcheggio e manovra per auto, delimitato su un lato da un muro di contenimento in mattoni forati e mattoncini pieni.

Per il bene 5 nella perizia di stima si evidenzia la presenza di servitù prediale della strada carrabile per arrivare alla s.s. 18 di metri 2 lungo il fabbricato, per consentire il passaggio pedonale. Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.

Identificato al catasto terreni FG 6 part. 494 qualità seminativo/arborato cl 2 superficie 303 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI:

- **Il bene 2** confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. a sud con il sub 7 (vano scala). A Nord ed a sud con altra ditta.
- **Il bene 3** confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. A Nord confina con il sub 6 identificato "bene 1" della perizia di stima.
- **Il bene 5** confina a nord con la particella 295 e 22; a sud con la particella 1530 e 1529; ad est con la particella 24; ad ovest con la particella 491 e 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Nella perizia di stima viene evidenziato che a seguito di richiesta trasmessa al Comune di Omignano, è stato riscontrato dal responsabile dell'Ufficio che dalla verifica effettuata sull'esistenza di concessioni o titoli autorizzativi relativamente alle unità immobiliari, non sono stati ritrovati atti autorizzativi per la loro costruzione, essendo il bene parte di un fabbricato di remota costruzione già presente sulle mappe catastali d'impianto catastale della Provincia di Salerno. Pertanto il bene 2 e 3 risultano regolarmente edificati in epoca ante '42. Unica eccezione per il bene 2, è riferita al bagno adiacente l'ambiente cucina, il quale risulta al di fuori dei muri portanti e corrispondente alla continuazione del terrazzo; tale situazione è stata oggetto di valutazione da parte del perito in riferimento agli oneri e ai costi per la regolarizzazione, ed è stata effettuata detrazione dal prezzo di stima finale.

In riferimento al bene 5, sul terreno è presente una tettoia di dimensioni 3 metri x 3 metri circa, con struttura in legno e metallo, sormontata da tegole. Tale struttura non risulta autorizzata, pertanto il perito ha decurtato i costi per sanare tale abuso sul prezzo finale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene 2 risulta allo stato temporaneamente occupato (fino al momento dell'aggiudicazione), a fronte del pagamento di una indennità mensile di occupazione, in forza di autorizzazione resa dal Giudice in data 12.10.2022. Per il bene 2 e 3 non è costituito un condominio.

PREZZO A BASE D' ASTA LOTTO 2 € 111.780,00

Ciascun interessato potrà presentare un' **offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 83.835,00**.

LOTTO 3 bene n. 4 perizia estimativa:

Comune di Salento (SA) Via Nazionale, frazione Fasana:

- **Bene N° 4 - Deposito** con struttura portante in calcestruzzo armato, e copertura sovrastante con solaio piano sempre in calcestruzzo armato. Ampia corte ad uso parcheggio. Il bene si presenta senza intonaco su tutta la superficie delle pareti esterne ed interne del fabbricato e privo di infissi e porte/chiusure. Assenza di impianti.

Come ampiamente descritto nella perizia di stima, il bene risulta intercluso dalla strada pubblica, in quanto la strada di accesso non risulta in mappa catastale. Allo stato attuale non risulta frazionata, ma ancora passante per particelle proprietà di terze parti. Si precisa inoltre che parte del piazzale (corte) è occupata dalla stessa strada, utilizzata per raggiungere beni di terze parti.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 8, Part. 435, Categoria C/2 cl. 2 superficie convenzionale 201,70 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI:

Il bene confina ad est con la particella 205; ad ovest con la particella 691. A Nord con la particella 62, 737 e 581. A sud con la particella 448 e 30.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Nella perizia di stima viene evidenziato che a seguito di richiesta trasmessa all' ufficio tecnico del Comune di Salento, è stato riscontrato da responsabile che il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n° 41 prot. 687 del 1998. Non risultano autorizzazioni per la tettoia a nord del deposito, ed in prossimità del confine con altra proprietà. Il costo per sanare l' abuso è stato detratto dal perito dal prezzo finale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il bene risulta libero.

PREZZO A BASE D' ASTA LOTTO 3 € 68.850,00

Ciascun interessato potrà presentare un' **offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 51.638,00**.

LOTTO 4 bene n. 6 e 7 perizia estimativa:

Comune di Salento (SA) Via Provinciale per Orria civico 11:

- **Bene N° 6**

Villa con ampio giardino nel Comune di Salento, sviluppata su due piani fuori terra (tra cui una mansarda) oltre ad un piano seminterrato. Accesso alla Villa dalla strada pubblica, con ingresso principale direttamente al piano seminterrato sul lato nord. Dallo stesso lato nord si accede anche al garage e al vano tecnico seminterrato.

Il bene al piano seminterrato ha ingresso, soggiorno e vano scala, due ripostigli, un bagno;

al piano terra, ampio soggiorno, cucina, un lavatoio, un ripostiglio ed uno studio, oltre al vano scala ed ampio terrazzo; al piano primo (mansarda), oltre al vano scala, vi sono tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre terrazzini.

Identificato al catasto Fabbricati: Fig. 1, Part. 992, sub 3 Categoria A/7 cl. 2 superficie convenzionale 429,90 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7**

Garage ad uso deposito e posto auto coperto, di pertinenza alla villa (bene 6).

Identificato al catasto Fabbricati: Fig. 1, Part. 992, sub 2 Categoria C/6 cl. 7 superficie convenzionale 18,96 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si precisa, come da integrazione di perizia effettuata dal C.T.U. in data 06/04/2024, che l'aggiudicatario del **LOTTO n. 4** è tenuto a farsi carico delle spese necessarie relative all'ordine di abbattimento di un muro di contenimento e l'arretramento dello stesso ad una distanza di 5 metri dal confine di terze proprietà, nonché delle spese per il frazionamento catastale.

Al prezzo di vendita del LOTTO n. 4 è stata pertanto decurtata la somma stimata per l'intervento pari ad € 79.000,00.

CONFINI:

Il "bene 6" confina ad est con la particella 782; ad ovest con la particella 26, a Nord con la particella "xxx", a sud con la particella 577 e 831.

Il "bene 7" confina ad est con la particella 782; ad ovest con la particella 26, a Nord con la particella "xxx", a sud con la particella 577 e 831.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Nella perizia di stima sono indicati i permessi a costruire rilasciati.

Dai grafici dei permessi a costruire, risulta che la costruzione è conforme alle autorizzazioni edilizie, a meno di lievi difformità che sono state valutate nella perizia di stima, calcolando i costi per il ripristino allo stato autorizzato e detratti dal prezzo finale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni risultano occupati dal debitore sino alla pronuncia del decreto di trasferimento.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 € 248.000,00

Ciascun interessato potrà presentare un' **offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 186.000,00**.

LOTTO 7 bene n. 8 perizia estimativa:

Comune di Omignano (SA) Via Pedemontana zona P.I.P.:

- **Bene N° 8**

Fabbricato uso ufficio con portico, portone di ingresso, disimpegno e 4 ambienti interni; struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature esterne in forati e tramezzi interi mattoni forati, copertura a quattro falde con travi in legno sovrastati da tegole.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 6, Part. 1327, Categoria A/10 cl. U, superficie convenzionale complessiva 125,63 mq, piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI:

Il "bene 8" confina a nord con la particella 1224, a sud con la particella 1500, ad est con la particella 1449, ed infine ad ovest con la particella 1230 e 1231, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni risultano liberi e nella piena disponibilità del Custode giudiziario.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Il fabbricato ad uso ufficio risulta regolare, autorizzato in forza della licenza edilizia pratica n° 1941 rilasciata in data 15-luglio-1974.

Come indicato nella perizia di stima, si precisa che l'accesso al bene avviene a mezzo un cancello posto sulla particella 1231 del FG 6, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento immobiliare. Pertanto, al fine di garantire un accesso al bene stesso, il futuro acquirente dovrà costituire una servitù di passaggio, o in alternativa dovrà predisporre un nuovo accesso ai beni, presumibilmente dalla particella 1230, di proprietà del Comune di Omignano, nella parte confinante con la particella 1327 (corte del fabbricato).

PREZZO A BASE D' ASTA <u>LOTTO 7</u> € 92.340,00

Ciascun interessato potrà presentare un' **offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 69.255,00**.

*** **

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it

- 1) 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 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 al citato 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 comma 1 c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal sito www.astetelematiche.it nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 48/2021 R.G.E. ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vallo della Lucania, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente a pena di inefficacia:
 - a) i dati identificativi dell' offerente, con l' espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A. (nome, cognome, data di nascita, residenza, l' indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l' offerta, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di

comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente, il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, 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 dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f., cod. civ., quella del coniuge non acquirente ed autenticata da pubblico ufficiale, di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

- b) l' ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l' anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l' offerta è formulata;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l' indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l' ora fissata per l' inizio delle operazioni di vendita;
 - h) l' indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento comprese le spese per il trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, ed ogni elemento utile alla valutazione dell' offerta;
 - i) l' importo versato a titolo di cauzione;
 - j) la data, l' orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
 - l) l' indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all' art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all' art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l' offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - m) l' eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 2) detta dichiarazione deve altresì contenere (con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all' offerta):
- **l' espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
 - **l' autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
 - copia del bonifico bancario effettuato pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
 - copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio **procura speciale o certificato camerale**, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica.
- 3) L' offerta, nel caso di presentazione da parte di un **minorenne**, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell' aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.
- 4) In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l' esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'

autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

- 5) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
- 6) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 7) 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.);
- 8) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'**offerta**, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell' art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell' art. 12, comma 4 e dell' art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell' art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: luigipepe@gigapec.it. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell' art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2021 R.G.E. avente il seguente IBAN: IT63C0878476530010000044240 acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurito filiale di Vallo della Lucania, nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

9) **L'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa sopra riportato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- se non perviene nelle modalità indicate nel presente avviso di vendita.

10) In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

11) Il professionista delegato provvede a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

12) 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.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti).

All'atto della vendita il professionista delegato:

- ✓ verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- ✓ procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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.. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica, con modalità asincrona, sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;

la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte; tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte, ed avrà una durata di trenta minuti dall'apertura della gara, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito. Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui che offerto la cifra più alta, precisando che sono ritenute valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa scelta secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine **di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico da accreditare sul conto corrente avente il seguente IBAN: **IT63C0878476530010000044240** acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurito filiale di Vallo della Lucania. Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, sarà emesso il decreto di trasferimento.

Il 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, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il professionista delegato, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

Il professionista delegato, pertanto,

FISSA

- entro il giorno **29 gennaio 2025 ore 12.00**, per la presentazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. dei beni immobili sopra indicati, con le modalità e per il prezzo di cui sopra;
- per l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il giorno **30 gennaio 2025 ore 11.00**;

DISPONE CHE

- a) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- b) 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 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;
- c) l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560 c.p.c.;
- d) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- e) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 nr. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06/06/2001 nr. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini previsti dalla legge dalla comunicazione del decreto di trasferimento;
- f) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio professionale sito in Torchiara (SA) alla Via Nazionale n. 58.

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 ex D.P.R. 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, dichiarazione sottoscritta resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire della precitata agevolazione.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi della legge 266/2005, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. "prezzo-valore"; 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' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà inserito, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul “Portale delle vendite pubbliche” presso il Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima del termine fissato per le offerte.

Il professionista delegato curerà, affidando incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. la pubblicazione integrale sul sito internet www.astegiudiziarie.it del presente avviso, dell' ordinanza, della relazione dell' esperto e delle fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte e tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet *casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it* e *subito.it* almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

Si provvederà a richiedere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. anche la realizzazione e pubblicazione del c.d. “virtual tour 360°”

** **

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio del professionista delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario contattando il numero 3289544179.

Torchiara, 16/10/2024

Il professionista delegato

dott. Luigi Pepe

