

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

## Tribunale di Vallo della Lucania

**R.G. 254.2023**

### **Avviso di Vendita Immobiliare Delegata senza Incanto**

La sottoscritta, dott.ssa Giovanna Romanelli, con studio in Vallo della Lucania (Sa) Piazza Vittorio Emanuele II, nr. 49 [tel. 0974 270524 cell. 349 8693217, email [giovannaromanelli@libero.it](mailto:giovannaromanelli@libero.it) – pec [giovannaromanelli@pec.it](mailto:giovannaromanelli@pec.it) ], nominata professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice Istruttore dott.ssa Roberta Giglio del 22.03.2024, a norma dell'art. 490 cpc

#### **AVVISA**

che il giorno **26 Febbraio 2025 alle ore 10,30**, presso il proprio studio in Vallo della Lucania (SA), alla Piazza Vittorio Emanuele n. 49 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., **degli immobili descritti di seguito, 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.**

**LOTTO UNICO:** proprietà di villino destinato a civile abitazione sito in Via Mandrone, Castelnuovo Cilento (SA), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Cilento al foglio 15, particella 259, sub. 3, categoria A/7, classe 1 - consistenza di vani 13 - rendita di euro 1275,65.

L'unità abitativa è posta a schiera ed è articolata su due livelli in un complesso edilizio unico composto da altre unità disposte a spalla. E' composta da quattro camere, cucina/pranzo/soggiorno, tre bagni, autorimessa, locale deposito e Centrale Termica, oltre ad un terrazzo, un balcone, un locale deposito e ad un'area scoperta esclusiva destinata a giardino; il tutto possiede una superficie commerciale di 349,12 mq.

Le condizioni generali dell'immobile, le finiture interne, gli infissi e gli impianti risultano in buono stato di conservazione. Attualmente occupata.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

**Il prezzo a base d'asta è fissato per il:**

**LOTTO UNO in euro 192.974,79 (euro centonovantaduemilanovecentosettantaquattro/79);**

---

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: [giovannaromanelli@pec.it](mailto:giovannaromanelli@pec.it)

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata per il:

**LOTTO UNO in euro 144.731,09 (euro centoquarantaquattromilasettecentotrentuno/09)**

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### Tempi, modi e contenuto delle offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato come innanzi compiutamente indicato **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25 Febbraio 2025**.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i 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, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa); - a2) se l'offerente è persona in età minore 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; - a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente 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 imprese competente attestante la

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie; - a4) 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 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;

- b) il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese in ogni caso non superiore al termine fissato dal Giudice nella ordinanza di vendita in giorni centoventi dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- g) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- i) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- j) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

## **Misura e modalità della cauzione**

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura RG n. 254.2023, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

▪ **L'offerta è inefficace 1)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; **3)** se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura RG n. 254.2023 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

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;

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente o un suo delegato ad hoc, provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.I.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Le buste verranno sigillate al momento del deposito.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura, da accendersi presso istituto di credito indicato dal delegato, di una somma pari almeno ad un decimo del prezzo che si intende offrire. Ai sensi dell'art 173 quinquies disp. att. c.p.c 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 D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 con necessità, in tal caso, di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c. L'accredito di cui innanzi deve avere luogo non oltre cinque

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

## **Delibazione sulle offerte**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per l'esame delle offerte - sopra indicata - alla presenza degli offerenti, ove comparsi. In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, 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 fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante il sistema delle schede o buste segrete assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di 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.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

garantire e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data o ora anteriore.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### **Disciplina della vendita forzata**

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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. Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo**

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura RG n. 254.2023.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. 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.

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento unitamente al divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%, nel termine perentorio di trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di trenta 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 RG n. 254.2023.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura RG n. 254.2023.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle per la materiale liberazione dell'immobile cederanno a carico

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione e alla liberazione dell'immobile per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

## **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 parte 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 d'identità in corso di validità.

Ai fini della 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 cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del 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.

\*\*\*\*\*

Il Professionista delegato

## **PRECISA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute presso la Cancelleria dell'intestato Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal prefato magistrato, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio professionale sito in Vallo della Lucania (Sa) alla Piazza Vittorio Emanuele II, 49;

## **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle vendite pubbliche;
- integralmente sul sito internet [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima

---

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: [giovannaromanelli@pec.it](mailto:giovannaromanelli@pec.it)

# GIOVANNA ROMANELLI

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

della data fissata per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega;

- per estratto sul quotidiano **"Il Mattino" Ed. Nazionale** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- sui siti internet Immobiliare.it tramite il sistema "Rete Aste Real estate" sui siti Internet Casa.it; Idaelista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- del presente avviso sarà data comunicazione alle parti della procedura.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono richiedere ulteriori informazioni e visionare il bene previo appuntamento col **Custode/Professionista Delegato nominato, dott.ssa Giovanna Romanelli**, con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla Piazza Vittorio Emanuele II nr. 49 tel. 0974 270524 cell. 349 8693217.

Vallo della Lucania, addì 09.12.2024

Il Professionista Delegato  
dott.ssa   
\_\_\_\_\_