

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDURA ESECUTIVA**

**R.G.E. n. 69/2023**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Giorgio Esposito, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli al n. 6936A, C.F. SPSGRG93S20G568M, PEC: giorgio.esposito2@odcecnapoli.it, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 20/11/2024 del G.E. Dott.ssa Roberta Giglio,

**AVVISA**

Che il **giorno 15/05/2025 ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla via Tito Livio n. 3 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona delle seguenti unità immobiliari:**

**Lotto n. 1**

- Immobile sito in Roccagloriosa (SA), in via Daniele Manin n.89, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 48, **particella n.357 sub 1, categoria C/1**, piano T, classe 07, consistenza 33 mq, R.C. 339,16.

**Lotto n. 2**

- Immobile in Roccagloriosa (SA), in via Daniele Manin n.88, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 48, **particella n.500 sub 5, categoria A/3**, piano 1, classe 02, vani 5,5, R.C. 244,28.

**LOTTO 1 – Proprietà pari a 1/1**

Il bene "**LOTTO 1**" è costituito da un locale commerciale posto a piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in epoca antecedente al 1967, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena. L'accesso a detto locale avviene direttamente dalla strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, ed è composto da un unico vano adibito a negozio, e da un locale bagno, con una superficie complessiva netta pari a circa 35 mq. È riportato in Catasto al Foglio 48, **particella n.357 sub 1, categoria C/1**.

**CONFINI**

L'immobile confina con strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, con vicolo comunale e con fabbricato identificato in Catasto al Foglio 48 particella n. 355 di proprietà terzi.

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Manlio Lenza.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è costituito da un locale commerciale posto a piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in epoca antecedente al 1967, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena. In data 20/02/2007 protocollo generale dell'Ente n. 885 è stato presentato al Comune di Roccagloriosa Denuncia Inizio Attività, D.I.A., ai sensi degli artt. 22-23 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs N.301/2002, per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed igienico sanitario del locale commerciale di cui sopra. Gli interventi previsti consistevano:

- rimozione e rifacimento dell'attuale pavimento e del relativo sottofondo inerte;
- prosciugamento dei muri interni e del sottofondo di pavimento con la messa in opera di film impermeabile in polietilene;
- sostituzione degli infissi interni, senza operare modifiche dimensionali delle aperture ed utilizzando materiali e colorazioni non in contrasto con gli esistenti in zona;
- rifacimento dell'impianto elettrico, in conformità alle norme CEI e nel rispetto della Legge n.46/90, rifacimento dell'impianto idrico/sanitario;
- rifacimento intonaco civile liscio;
- tinteggiatura delle pareti e del soffitto con l'utilizzo di vernici lavabili;
- ogni altro lavoro di rifinitura fino a portare ad opera finita il locale commerciale.

In data 21/09/2007 è stata comunicata l'ultimazione dei lavori con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4557, e, in data 05/10/2007 prot. n. 4823 è stato presentato al Comune di Roccagloriosa domanda per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. N. 380/01.

In data 16/10/2007, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 4988/2007 relativo al locale commerciale identificato in Catasto al foglio 48 part. n. **357 sub 1**.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Manlio Lenza.

## PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta in virtù di atto di divisione del 16/10/2009, rep. n.38570/17593, trascritto il 27/10/2009 ai numeri 48718/39108.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione di Ipoteca volontaria del 13/01/2010 - registro particolare 129 registro generale 1368, repertorio 1653/1349 del 23/12/2009;
- 2) Iscrizione di Ipoteca legale del 29/04/2010 - registro particolare 2896 registro generale 17807, repertorio 107181/100 del 28/04/2010;

- 3) Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 09/03/2015 - registro particolare 801 registro generale 8227, repertorio 10674 del 30/07/2014
- 4) Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 30/01/2024 - registro particolare 3823 registro generale 4519, repertorio 891 del 23/11/2023.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Lo stato del fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il fabbricato pignorato è inserito in un contesto condominiale.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene relativo al **lotto 1** è attualmente libero, nella disponibilità della custodia.

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

##### **LOTTO 1**

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 1** è fissato in **euro 39.655,00** (dicesi euro trentanovemilaseicentocinquantacinque/00).

**L'offerta minima** di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **29.741,25** (ventinovemilasettecentoquarantuno/25).

#### **LOTTO 2 – Proprietà pari a 1/1**

Il bene "**LOTTO 2**" è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena. Detto fabbricato, allo stato, presenta un locale commerciale a piano terra, un appartamento a piano primo (oggetto della vendita), un appartamento a piano secondo ed un sottotetto con copertura a falde inclinate.

L'accesso all'appartamento a piano primo avviene dal portone di ingresso prospiciente la strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, che immette sul vano scale che conduce alla suddetta unità immobiliare. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, n.2 camere da letto e bagno. Presenta una superficie complessiva netta pari a circa **88.50 mq** mentre il balcone ha una superficie pari a circa **12.00 mq**. È riportato in Catasto al **Foglio 48 particella n. 500 sub 5, categoria A/3**.

#### CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, confina con strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin e con vicolo comunale e con particella individuata in catasto a foglio 48 part. n.355.

Il tutto come meglio specificato nella perizia dell'esperto stimatore ing. Manlio Lenza.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In data 07/09/1968, il Sindaco del Comune di Roccagloriosa ha rilasciato la Licenza di Costruzione n.40/1968 per la realizzazione di un fabbricato composto da n.2 locali a piano terra, un appartamento a piano primo ed un sottotetto, previa acquisizione dell'autorizzazione preventiva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Salerno, a norma dell'art. 2 della legge n.1684 del 25/11/1962, trattandosi di edificio da costruire in zona consolidata a spese dello Stato. Successivamente, nell'anno 1978, è stata presentata al Comune di Roccagloriosa istanza per la sopraelevazione del fabbricato assentito con la soprarichiamata licenza n.40/1968. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha attestato, con nota prot. n. 5968 del 27/09/2024, che non è stato reperito atto autorizzativo relativo alla suddetta istanza di sopraelevazione.

In data 30/09/1986, è stata presentata al Comune di Roccagloriosa istanza di condono ai sensi della Legge n.47/1985, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 02414, per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.40/1968. Il Sindaco, con nota prot. n. 862 del 16/03/1989, ha richiesto la produzione di documentazione integrativa, ad oggi non riscontrata dalla parte istante. Nel mese di settembre del 2004, è stata presentata D.I.A. per l'esecuzione di interventi di risanamento dell'intonaco esterno del fabbricato di cui sopra. Si è accertato che il fabbricato in esame è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n.40/1968, con la costruzione di un ulteriore piano (secondo) e delle difformità planimetriche in corrispondenza del vano scale, allo stato oggetto dell'istanza di condono prot. n. 2414/1986 non definita. Questa difformità è sanabile richiedendo il ripristino della regolarità edilizia dell'immobile mediante la definizione della pratica di condono ai sensi della Legge n.47/85. È stata, inoltre, accertata una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento. Per poter certificare la conformità catastale dello stato dei luoghi attuale bisogna presentare una SCIA in sanatoria con pagamento di oblazione e diritti di istruttoria nonché una pratica di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni con pagamento di diritti. Per tali difformità il prezzo di stima ha subito una riduzione in relazione ai costi da sostenere per sanarla.

Per migliori precisazioni si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore ing. Manlio Lenza.

## PROVENIENZA

La piena ed intera proprietà del bene pignorato è pervenuta in data 30.04.2021 con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà nascente da atto di divisione del 16/10/2009, rep. n.38570/17593, trascritto il 27/10/2009 ai numeri 48718/39108.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione di Ipoteca volontaria del 13/01/2010 - registro particolare 129 registro generale 1368, repertorio 1653/1349 del 23/12/2009;
- 2) Iscrizione di Ipoteca legale del 29/04/2010 - registro particolare 2896 registro generale 17807, repertorio 107181/100 del 28/04/2010;
- 3) Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 09/03/2015 - registro particolare 801 registro generale 8227, repertorio 10674 del 30/07/2014
- 4) Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 30/01/2024 - registro particolare 3823 registro generale 4519, repertorio 891 del 23/11/2023.

## SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Lo stato del fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il fabbricato pignorato è inserito in un contesto condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene relativo al **lotto 2** è occupato dal debitore, adibito ad abitazione principale.

## PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

### LOTTO 2

Il **prezzo a base d'asta** corrispondente al valore complessivo dei beni di cui al **LOTTO 2** è fissato in **euro 62.000,00** (dicesi euro sessantaduemila/00).

L'**offerta minima** di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) **pari, dunque, al 75% del prezzo a base d'asta** è fissato in euro **46.500,00** (euro quarantaseimilacinquecento/00).

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti **www.spazioaste.it**.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

#### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è **Astalegale.net S.p.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **dott. Giorgio Esposito**.

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.).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 14/05/2025 alle ore 23:59** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale). **Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato in regime 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata 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. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo (16,00 dovuto per legge con modalità telematica da pagarsi su pst.giustizia.it);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 61 Z 07066 76339 000000430633**

intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 69/2023

**causale:** P.E. n. 69/2023 R.G.E. - Trib. VdL, lotto a cui l'offerta si riferisce - versamento cauzione

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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 **offerta@vp.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: **giorgio.esposito2@odcecnapoli.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 23.59 del giorno precedente quello fissato per la vendita.**

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione, per ciascun lotto, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 61 Z 07066 76339 000000430633**

intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 69/2023

**Causale:** P.E. n. 69/2023 R.G.E. - Trib. VdL, lotto a cui l'offerta si riferisce - versamento cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno fissato per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ore 11.00 del 15 maggio 2025), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it del gestore Astalegale.net**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**15 maggio 2025, ore 11,00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**.

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 nessuno 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 all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche 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..

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà dopo 30 (trenta) minuti dall'apertura della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- i. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

- ii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;
- iii. la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie 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.

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, comma 6, c.p.c..

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario 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. 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. Il versamento del saldo Prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro

il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal professionista delegato con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva n. 69/2023*.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate, il quale verserà gli importi al creditore, con valuta data del versamento del saldo prezzo, nella misura dell'80% del prezzo e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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.587c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato.

#### DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231**.

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine** se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione il quale con decreto dichiara **la decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

#### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge. Con riferimento all'IVA, si segnala che il debitore esecutato ha la facoltà di esercitare l'opzione di imponibilità IVA (riferimento D.P.R. 633/1972).

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire, **per il lotto n. 2**, delle agevolazioni previste per l'acquisto della pertinenza della cd. "prima casa" 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 documenti d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'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.

**Si precisa che l'ottenimento delle suddette agevolazioni sarà subordinata al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.**

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- a) inserimento dell'avviso sul portale delle Vendite pubbliche (PVP) presso il Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di acquisto;
- b) pubblicazione dell'avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet *Idealista.it*, *Casa.it*, *Bakeca.it* e *Subito.it* almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto un avviso contenente la descrizione dell'immobile e la precisazione che si tratta di vendita giudiziaria.

In ossequio alle disposizioni di cui al provvedimento del 7/2/2008 del Garante per la protezione dei dati personali, nel presente avviso e in qualunque altro strumento pubblicitario disposto, vengono omesse le generalità del debitore che, tuttavia, unitamente, ad ogni altra informazione inerente potranno essere richieste ed ottenute presso la competente cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania da chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

## **PRECISAZIONI E VISITE**

Gli interessati potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni prima della data fissata per la vendita inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e non può essere resa nota a persona diversa dal custode e delegato alla vendita - Dott. Giorgio Esposito - con studio in Napoli alla Via Tito Livio n. 3 recapito tel: 0815751434, cell: 3389748892, mail: [esposito\\_\\_g@outlook.com](mailto:esposito__g@outlook.com), pec: [giorgio.esposito2@odcecnapoli.it](mailto:giorgio.esposito2@odcecnapoli.it).

Napoli – Vallo della Lucania 05.03.2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Dott. Giorgio Esposito