

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 143/2010 R.G.E.

La sottoscritta DR. ANGELA OLIVA,

professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del G.E. presso il Tribunale di Vallo della Lucania del giorno 25.01.2017, prorogata, nella procedura esecutiva n. **143/2010 R.G.E.** promossa da **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

AVVISA

che il giorno **30 Gennaio 2026 alle ore 17,00** e ss. presso lo studio sito in **Salerno alla via Mario Mascia n. 8 (primo piano)**, si procederà alla **vendita senza incanto** – mediante esame e deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti – della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

Si 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, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso lo studio sopra indicato.

BENI IN VENDITALOTTO UNICO

In **CENTOLA (SA) – Frazione Palinuro**, via Acqua del Lauro snc (ex via Isca) piena proprietà di complesso immobiliare composto dalle seguenti unità, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Centola al Fg. 41, P.lla 351, sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10 di cui:

sub 2: immobile al piano seminterrato costituito da nove vani utilizzato come ufficio;

sub 3: immobile costituito da piano terra e piano seminterrato utilizzato come discoteca all'aperto;

sub 4: locale censito come ristorante costituito da ingresso, un vano ufficio, un antibagno, un bagno, 6 vani da adibire a camere;

sub 5: immobile censito come abitazione costituito da un vano ingresso ed un secondo vano adibito a soggiorno;

sub 6: immobile censito come abitazione costituito da 4 vani, di cui ingresso, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio;

sub 7: immobile censito come abitazione costituito da 3 vani di cui un ingresso - soggiorno, una stanza da letto e un bagno;

sub 8: immobile censito come abitazione costituito da 5 vani divisi in due unità con ingressi indipendenti, il primo con un ingresso – soggiorno ed un bagno, un secondo da un ingresso - soggiorno, un bagno e una camera da letto;

sub 9: immobile censito come abitazione costituito da 4 vani di cui ingresso-soggiorno-pranzo angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto;

sub 10: immobile censito come abitazione costituito da 4 vani di cui un ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura, un bagno, due camere da letto;

Prezzo base: € 294.727,09– offerta minima: € 221.045,32

oltre imposte come per legge

DATI CATASTALI

Immobili in Catasto Fabbricati del Comune di Centola (Sa), via Isca (ora via Acqua del Lauro), Fraz. Palinuro al **foglio 41, particella n. 351 sub 2** cat. A/10, piano S1, cl. 1, vani 9, rendita Euro 2.417,02; **sub 3** cat. D/8, Piano S1-T, rendita Euro 11.550,00; **sub 4** cat D/8 Piano T, rendita Euro 4.576,00; **sub 5** cat. A/3, piano T, cl. 1, vani 4, rendita Euro 361,52; **sub 6** cat. A/3 Piano T cl. 1 vani 4, rendita Euro 361,52; **sub 7** cat. A/3, piano T cl. 1 vani 3, rendita Euro 271,14; **sub 8** Cat. A/3 cl. 1, Piano T, vani 4, rendita Euro 361,52; **sub 9** Cat. A/3 Piano T cl. 1 vani 4, rendita Euro 361,52; **sub 10** cat A/3 Piano T cl. 1 vani 4, rendita Euro 361,52.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE - REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

Dalla perizia redatta dall'ing. Giuseppe Orlandino, nominato esperto stimatore, risulta che il compendio pignorato è sostanzialmente costituito da due aree su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione: sulla prima area insistono la porzione utilizzata come discoteca (sub 3) a piano terra e nella zona seminterrata gli uffici (sub 2), sulla seconda area insistono il ristorante in disuso con il deposito (sub 4) ed i vari alloggi classificati come appartamenti (sub 5,6,7,8,9,10). Lo stato di fatto delle tramezzature interne dei vari locali non coincidono con le planimetrie catastali dichiarate.

Gli immobili, censiti presso il NCEU del Comune di Centola al Fg. 41 p.la 351 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 costituiscono un unico fabbricato a piano terra, con copertura piana praticabile ed accessibile censita al **NCEU come sub 11 cat F5 – lastrico solare che non è oggetto della procedura esecutiva.**

Si rappresenta che, rispetto a quanto riportato nella perizia
estimativa dal CTU Ing. Giuseppe Orlandino, v'è una situazione
sopravvenuta: in epoca successiva al pignoramento, SONO STATI
SOPPRESSI i subalterni 12 e 13 (qualificati all'epoca come "beni comuni non
censibili", in elaborato planimetrico corti comuni a tutti i subalterni) non
indicati nell' Atto di Pignoramento ma, alla data di redazione della perizia di stima
"comuni a tutti i subalterni" e come tali fruibili, e SONO STATI COSTITUITI

ALTRI DUE SUBALTERNI, 14 e 15, qualificati come AREA URBANA, successivamente ceduti unitamente al lastrico solare.

I sub che, all'atto del deposito della perizia di stima, costituivano le corti comuni (oggi non più tali, bensì aree urbane) si estendono intorno a molti dei sub pignorati, oltre a costituire l'accesso esclusivo dei sub (pignorati) 5,6,7,8,9 e 10; della porzione di sub 4 (pignorato) costituito dal deposito, nonché l'accesso principale al sub costituente la parte di immobile utilizzato come discoteca (sub 3).

I subalterni (sub) 5,6,7,8,9,10 della P.la 351 sono alloggi costituiti come monolocali e/o bilocali tutti con ingresso indipendente tramite le aree in perizia identificate come corti comuni censite ai sub 12 e sub 13, ad oggi non più tali ma censite come "aree urbane" ai sub 14 e 15, come sopra rappresentato. Sono tutti in ordinario stato di manutenzione.

P.la 351 sub 4, cat D/8 censito come ristorante. Alla data del primo sopralluogo l'immobile era composto da 6 vani a piano terra per una superficie calpestabile di 197,63 mq ed un deposito di pertinenza non adiacente e non collegato direttamente agli altri vani. A tale deposito si accede sempre dall'area in perizia identificata come corte comune (sub 12), ad oggi non più tale ma censita come "area urbana" al sub 14, come sopra rappresentato. Dall'interno di uno dei locali del sub 4 si accede, tramite una scala interna, al lastrico solare (sub 11 – F5) che non è oggetto di pignoramento.

Successivamente, i vani sono stati oggetto di manutenzione straordinaria da parte degli occupanti (comunicazione inizio lavori CIL del 22/07/16), pertanto sono tutti in ordinario stato di manutenzione. Con tale ristrutturazione, tra l'altro, il vano ristorante è stato suddiviso, tramite pareti in cartongesso, in n. 8 vani, oltre ad un ingresso-corridoio, un corridoio, un antibagno e bagno. Con tale tramezzatura interna il locale non è più catalogabile nella categoria catastale D/8 (ristorante). Il CTU, Ing. Orlandino, ha quantificato in Euro 3.000,00 i costi per la demolizione dei tramezzi in cartongesso per ripristino dei luoghi del menzionato sub 4 cat D/8 ristorante, costi che sono stati detratti dal valore di stima complessivo del lotto.

Nella seconda area, al piano seminterrato, sono posti gli uffici (P.la 351, sub 2, Cat A/10). Trattasi di una serie di 9 vani siti al piano seminterrato per una superficie calpestabile di 194,20 mq. Sopra di essi insiste una terrazza facente parte del locale adibito a discoteca (sub 3). Agli uffici si può accedere sia direttamente dalla strada comunale via Acqua del Lauro (ex via Isca) sia dall'area in perizia identificata come corte comune (sub 13), ad oggi non più tale ma censita come "area urbana" al sub 15, come sopra rappresentato. I vani sono in ordinario stato di manutenzione.

La P.la 351 sub 3, categoria D/8 è utilizzata come discoteca. Trattasi di una serie di zone su due livelli, alcune coperte ed altre non coperte, che nel loro insieme sono utilizzati come discoteca all'aperto. Alla discoteca si accede sia tramite un ingresso al piano seminterrato collegato con una scala interna coperta agli uffici adiacenti (sub 2), sia dall'area interna in perizia identificata come corte comune (sub 12), ad oggi non più tale ma censita come "area urbana"

al sub 14 (come sopra rappresentato), sia dal sub 4 (ex sala ristorante). L'immobile allo stato attuale ha uno stato manutentivo ordinario.

Come dichiarato in perizia dal CTU, Ing. Orlandino, il complesso immobiliare è composto, oltre che dai beni pignorati, da altri immobili: il sub 11, cat. F/5 lastrico solare di consistenza 584 mq (non pignorato e non posto in vendita); sub 12 e sub 13, non contemplate nell'atto di pignoramento ma corti comuni a tutti i subalterni all'epoca della redazione della consulenza tecnica, ad oggi non più tali ma censite come "aree urbane" ai sub 14 e 15, come sopra rappresentato.

Il CTU dichiara, ancora, nella perizia depositata che tutti gli immobili pignorati non sono stati inseriti in mappa quindi sull'estratto di MAPPA TERRENI (NCT) a tutt'oggi risultano ancora le particelle di terreno originarie e non è presente la sagoma degli immobili pignorati, pertanto dalle visure catastali su NCT risulta che gli immobili pignorati insistono su una serie di particelle di terreno identificate al Fg. 41 come p.lle 351, 352, 353, 359, 494. Allo stato attuale, quindi, non è stato redatto il tipo mappale pertanto il cassone del fabbricato contenente gli immobili non risultano nel WEGIS e secondo la vigente normativa i fabbricati in oggetto vanno rilevati con idonea strumentazione ed effettuate le pratiche catastali di Tipo Mappale per inserimento in mappa. Tale operazione resterà, come attestato dal CTU in perizia, a carico dell'acquirente.

In ogni caso, il CTU attesta, nella perizia depositata, che le visure catastali acquisite individuano in modo univoco i beni immobili eseguiti e corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Solo le planimetrie depositate non corrispondono all'attuale distribuzione interna. In particolare, il CTU confrontando le planimetrie catastali e visionando la documentazione urbanistica ha constatato che lo stato denunciato presso l'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio (ex Catasto) non corrisponde allo stato attuale.

Al fine di regolarizzare tale situazione, il CTU attesta che occorrerà affidare ad un tecnico la redazione di un "accertamento di conformità" tramite SCIA ex art. 36 del DPR 380/2001. Inoltre, occorrerà procedere con un rilievo topografico in modo da definire univocamente l'ingombro sul terreno dei fabbricati, redigere il tipo mappale e, successivamente, redigere il DOCFA.

Nella perizia depositata si legge, tra l'altro, che in data 04/12/2015 con prot. N. 13808, lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Centola rilasciava Certificato di Agibilità per gli immobili censiti al Fg. 41 P.la 351 sub. 3 e 4 (immobile cat. D/8 discoteca e immobile cat. D/8 ristorante).

Per i restanti immobili (Fg. 41 P.la 351 sub 2 cat. A/10 Uffici; Sub 5,6,7,8,9,10 cat. A/3 civili abitazioni) resta il dato della mancanza del rilascio di certificato di agibilità. Il CTU, tuttavia, non rileva impedimenti non sanabili relativi al rilascio dell'agibilità, pertanto lo stesso ritiene che, sanate le difformità ex artt. 36 e 37 del DPR. N. 380/2001, il fabbricato possa ottenere il certificato di agibilità in quanto ha caratteristiche abitative idonee.

Le spese quantificate dallo stesso CTU per il rilievo ed immissione in mappa del cassone oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali e denuncia presso Agenzia del Territorio (DOCFA), nonché per la regolarizzazione degli abusi ed il rilascio dell'agibilità sono complessivamente pari ad Euro 6.100,00 importo detratto dal valore di stima del lotto.

Gli immobili ricadono in una zona la cui destinazione, come prevista dal Piano Urbanistico del Comune di Centola, riporta una Z.T.O. "G8 – zone per attrezzature turistiche complementari" che non contempla la residenzialità, nonostante ciò gli immobili individuati con i sub 5,6,7,8,9,10 sono stati denunciati dalla proprietà come categoria A/3 - Civili Abitazioni.

PROVENIENZA

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita del Notaio Gustavo Trotta del 31/07/2009 repertorio n. 96959 raccolta n. 37041, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 26/08/2009 ai nn. 31844/39817.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Non gravano sul bene vincoli/oneri di natura condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è occupato in forza di titoli non opponibili alla procedura esecutiva e dichiarati tali dal Giudice dell'Esecuzione. Emesso Ordine di Liberazione da parte del G.E., eseguibile dal custode.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene come risultante dall'ultimo esperimento di vendita ribassato del 25%, è fissato in **Euro 294.727,09** (dicesi Euro duecentonovantaquattromilasettecentoventisette/09), oltre imposte come per legge.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **Euro 221.045,32** (dicesi Euro duecentoventunomilaquarantacinque/32), oltre imposte come per legge.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell' Ing. Giuseppe Orlandino, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, salvo quanto sopra rappresentato rispetto alla situazione sopravvenuta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEL LOTTO**TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto devono essere depositate, a pena di inefficacia, entro e non oltre il giorno 29 Gennaio 2026 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico (cell. 333/6664115), presso lo studio del professionista delegato Dr. Angela Oliva sito in Salerno, alla via Mario Mascia n. 8 – primo piano.

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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma III 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 III, 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 I, c.p.c.):

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, con allegato documento di identità dell'offerente, va depositata, nel termine sopra indicato, in busta chiusa anonima all' esterno della quale sarà annotato, a cura del delegato o di un suo incaricato, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell' Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora del deposito.

L'offerta deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
 - a1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente, al fine di trasferire ad entrambi *pro quota* il bene in caso di aggiudicazione. In caso 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 I lett. f codice civile, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo 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 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, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, 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;

a5) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- b) **il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;**
- c) **i dati identificativi dell'immobile e 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 come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;**
- e) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione)**, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni 60 (sessanta), non prorogabili, dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a sessanta 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) **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;**
- h) **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.**

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta, inserita nella busta contenente l'offerta, deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 143/2010 RGE – Tribunale Vallo della Lucania", 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; in

caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva presso Istituto di credito indicato dal professionista delegato, di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire. L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Inoltre ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche con fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, 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.

Nelle ipotesi di prestazione della cauzione a mezzo bonifico o a mezzo fideiussione bancaria, l'offerente deve comunicare a mezzo posta elettronica certificata la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c..

In ogni caso all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e, in caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno stabilito per la vendita - sopra indicata - alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

In 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 comma 2 e 3 c.p.c.

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 che aderiscano alla gara.

La gara si svolgerà secondo il sistema delle schede o buste segrete, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta

formulata (fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.): l'unico rilancio previsto dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'apertura della gara.

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

Saranno ritenute inammissibili e inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

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

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (così come identificata, descritta e valutata dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative) **e in cui si troverà al 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.

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 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione versata), oltre le spese di trasferimento, eventuali altre imposte come per legge e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto versato in eccedenza, a mezzo di assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla procedura esecutiva immobiliare.

Ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo, contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura, entro il termine e nelle forme previste.

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, con l'assenso all'iscrizione ipotecaria, nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento, se non unitamente all'iscrizione di ipoteca.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso 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 (nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento per spese di procedura nella misura del 15%), nel termine perentorio di sessanta 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 sessanta 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 esecutiva.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) 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..

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e/o altre imposte come per legge, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato), nonché quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile cedono a carico dell'aggiudicatario; a tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle predette formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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.

In caso di imponibilità della cessione ai fini IVA, solo se l'aggiudicatario è un soggetto IVA potrà trovare applicazione il meccanismo del "reverse charge" a norma dell'art. 17, comma 6, DPR n. 633/72.

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:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, sul quotidiano "La Città" e sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, dr. Angela Oliva cui gli interessati possono rivolgersi anche attraverso l'utenza telefonica n. 333/6664115 o a mezzo posta elettronica agli indirizzi oliva.angela@virgilio.it o oliva.angela@pec.it.

Vallo della Lucania/Salerno, li 17/11/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dr. Angela Oliva

