

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 43/2016 R.G.E.

La sottoscritta dott.ssa Federica Feola con studio in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33, tel. e fax: 0974/933144, pec: federicafeola@pec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita, a sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 12.02.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2016 R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **06 novembre 2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio professionale in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33, si 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 di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

BENI IN VENDITA

LOTTO N. 3: Terreno sito in Torchiara (SA) alla Via San Berardino, snc

COMUNE DI UBICAZIONE: Torchiara (SA) – Via San Berardino, snc

DATI CATASTALI: N.C.T. del Comune di Torchiara (SA) Foglio 4, Particella 745, Ente Urbano, Categoria Catastale F/1, Consistenza 45 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta del Lotto 3 è fissato in € 1.282,50 (Euromilleduecentottantadue/50).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € 961,88 (euronovecentosessantuno/88).

DESCRIZIONE DEL LOTTO 3

DESCRIZIONE – REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di particella di terreno sita nel Comune di Torchiara (SA), Via San Berardino, catastalmente identificata al N.C.T. Foglio 4, particella 745, Ente Urbano, categoria F/1, consistenza 45 mq.

La particella 745, derivata dal frazionamento dell'originaria particella 527, è ubicata a monte di un muro di contenimento posto a confine con la particella 465 di proprietà di terzi.

Allo stato attuale l'area risulta pavimentata in cemento ed utilizzata per l'accesso a proprietà di terzi.

La particella 745 confina con la particella 527 sub 19, di proprietà della debitrice esecutata e, proseguendo in senso antiorario, con la Via San Berardino e con la particella 465 di proprietà di terzi.

Tale particella, di mq 45, ente urbano, è, di fatto occupata dall'accesso all'area di pertinenza del fabbricato di proprietà di terzi.

Dal C.D.U. rilasciato in data 23.12.2022 e dell'attestazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Torchiara in data 01.10.2024, si evince che la predetta particella 745, nel P.R.G. approvato con provvedimento n° 2479 del 21.07.1995 e successivi provvedimenti, ricade, interamente, in Zona "B-Completamento" secondo il PRG vigente. La particella di terreno non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici di inalienabilità o di indivisibilità, né da vincoli di natura condominiale.

Per ogni altra indicazione, anche in ordine alla situazione e regolarità urbanistico/edilizia, si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall'ing. Domenico Ametrano.

PROVENIENZA

Le consistenze immobiliari e la provenienza ventennale (rispetto alla quale risulta rispettata la continuità delle trascrizioni) è meglio descritta e valutata nell'elaborato peritale tecnico dell'ing. Domenico Ametrano, che forma parte integrante del presente avviso, cui si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'ing. Domenico Ametrano ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;

b) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad



alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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. (con l'espressa avvertenza che 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.).

- **L'offerta**, consistente in una dichiarazione, in regola con il bollo, debitamente sottoscritta con allegato un valido documento d'identità, **dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato innanzi indicato, entro le ore 12,00** del giorno precedente la data della vendita, ossia **entro il 05.11.2025, in busta chiusa**, all'esterno della quale verranno annotati, a cura della sottoscritta 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; la data e l'ora del deposito.

L'offerta deve contenere:

- le generalità dell'offerente (nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile e se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, occorrerà indicare anche le generalità 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 dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di questo ultimo ex art. 179, comma 1 lett. F. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma



della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario da valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta in caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme all'originale; in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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. 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.

- l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- l'indicazione del prezzo offerto (pari o superiore al prezzo a base d'asta; è possibile presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e degli oneri tributari (spese di trasferimento), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni 120 – non prorogabili- dall'aggiudicazione.
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto;

- 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 – ed in conto prezzo aggiudicazione- all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla **Proc. Esec. Imm. nr. 43/2016 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. Ove l'offerta riguardi 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.

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 esecutiva ed acceso o da accendersi, nel secondo caso, presso l'Istituto di Credito indicato dal Delegato, di una somma pari almeno al 10% 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. 1settembre 1993 n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva 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 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Quando l'offerta presentata con le modalità di cui al primo comma è accolta, il termine per il versamento del saldo prezzo e di ogni altra somma relativa al trasferimento è di giorni novanta.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte il giorno stabilito per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c. –mediante unica offerta in**

aumento, ad aumento libero, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa.

L'offerta è inefficace:

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n. 43/2016 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania, nella misura non inferiore al 10 % del prezzo offerto e con le modalità innanzi indicate;
- 4) se non è sottoscritta;
- 5) se è priva dell'indicazione del prezzo offerto.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

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

Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente formulate pervenute si procederà come segue:

- qualora sia stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.;

- qualora sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.);

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene sarà assegnato al creditore;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte di acquisto e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che avrà formulato la migliore offerta che sarà determinata tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se, nonostante i criteri di cui sopra, non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre, il bene verrà aggiudicato

a colui che ha formulato l'offerta per primo. In tal caso, però, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, all'esito dell'aggiudicazione di cui sopra non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento 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, **entro un termine massimo di 120 giorni – non prorogabili - dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo assegni circolari non trasferibili separati per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 43/2016.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento entro il termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione che sarà 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. Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato 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 con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e 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 dell'ipoteca.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ex art. 41 T.U.B. (entro il termine massimo della vendita senza incanto), al versamento al delegato o sul conto corrente intestato alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art 41, comma 4, D.-Lgs. 10.09.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta

dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che del 15%.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti) da versarsi, nella misura del 15% e secondo le modalità di cui sopra e di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile, cadono a carico dell'aggiudicatario. A tal fine il professionista delegato provvederà con spese e compensi, come detto a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si 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 Palinuro (SA), alla Via Acqua del Lauro, 33.

Regime fiscale della vendita

Il debitore esecutato ha manifestato l'opzione per il regime di imponibilità ai fini Iva come previsto e consentito, a tal fine, dal numero 8-ter dell'articolo 10 del DPR 633/1972.

Pertanto qualora l'aggiudicatario fosse un privato o comunque un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, l'imposta Iva deve essere assolta nella misura prevista per legge, ovvero 22%.

Qualora invece l'aggiudicatario fosse un soggetto passivo di imposta che agisce in quanto tale, si applica il Reverse Charge art. 17 c.6 lett. A-bis) del DPR 633/72.

Le operazioni di cessione di immobili strumentali, siano esse esenti o imponibili, sono soggette ad imposta ipotecaria e catastale in misura proporzionale, rispettivamente del 3% e dell'1% oltre ad imposta di registro in misura fissa.

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 cpc, a cura di "Aste Giudiziarie Inlinea spa", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, sul "Portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle Vendite Pubbliche".

Saranno eseguite inoltre le seguenti forme di pubblicità:

- Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, immobiliare.it, nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate",

sui siti internet casa.it, Idealista.it, Subito.it e Bakeka.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- Pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte sul quotidiano di informazione **"Il Mattino" Edizione Nazionale**;

Il Professionista Delegato ha la facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode/Professionista Delegato nominato, dott.ssa Federica Feola con studio in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33 tel. 0974/933144, cell. 338/2671103** o tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione prenota visita immobile, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario degli immobili pignorati.

Palinuro, addì 17.07.2025

Il Professionista Delegato
(dott.ssa Federica Feola)