



## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Esecuzione immobiliare n. 87/2019 R.G.E.I.

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **AVV. UMBERTO SALERNO** del Foro di Vallo della Lucania, con studio in Torchiara (SA), via San Salvatore n. 35,

#### PREMESSO CHE

- con provvedimento dell'8 giugno 2023, reso dal G.E. presso il Tribunale di Vallo della Lucania, dott.ssa Roberta Giglio, veniva nominato professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel contesto della procedura esecutiva immobiliare n. 87/2019 R.G.E.I. in sostituzione del precedente professionista delegato, avv. Matteo Ricchiuti,
- con provvedimento del 5.12.2023, il G.E. prorogava la delega fino al 5.12.2024, autorizzando contestualmente l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita con ribasso del 20%;
- con successivo provvedimento del 17.7.2024 il G.E. autorizzava un nuovo tentativo di vendita con ribasso del 25% dell'ultimo prezzo base;
- con provvedimento del 10.11.2024 prorogava la delega fino al 31.5.2025;

#### CONSIDERATO

quindi, il suindicato provvedimento autorizzatorio del G.E. del 5.12.2023 e delle successive proroghe

#### AVVISA

- che il giorno **15 luglio 2025, alle ore 17:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, avv. Umberto Salerno, ubicato in Torchiara (SA), via San Salvatore n. 35, 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 sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art.573 c.p.c, del compendio immobiliare di seguito riportato e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa del 12.04.2021 predisposta dal nominato esperto stimatore, ing. Raffaele Senese, alle condizioni pure di seguito descritte.

#### BENI OGGETTO DI VENDITA

**LOTTO UNICO** costituito da terreni tra loro confinanti e fabbricati ivi collocati, siti in Roccagloriosa (SA), località Laudico - Scarpetta, così censiti e descritti:

- 1)** terreno censito al C.T. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 38**, porz. AA vigneto classe 3 superficie 3.800 mq + porzione AB seminativo - arborato classe 2 superficie 45.360 mq, per un totale di **49.160 mq**;
- 2)** terreno censito al C.T. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 39**, seminativo - arborato, classe 2, superficie **49.160 mq**;
- 3)** terreno censito al C.T. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 65**, porz. AA vigneto classe 3 superficie 1.925 mq + porzione AB seminativo - arborato classe 2 superficie 34.625 mq, per un totale di **36.550 mq**;
- 4)** terreno censito al C.T. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 67**, porz. AA vigneto classe 3 superficie 16.875 mq + porzione AB seminativo - arborato classe 2 superficie 32.022 mq, per un totale di **48.897 mq**;

- 5) deposito agricolo censito al C.F. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 61, sub. 1**, cat. C/2, classe 3, consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71, Pianto T;
- 6) fabbricato censito al C.F. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 66**, cat. F3 (In corso di costruzione), Piano T-1;
- 7) fabbricato censito al C.F. del Comune di Roccagloriosa al **Fg. 37, p.lla 70 sub. 1**, cat. C/2, consistenza 25 mq, classe 4, rendita € 41,32 loc. scarpitania snc, piano T.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE/VINCOLI**

I terreni sono liberi da persone e da animali, tuttavia non è da escludere, allo stato, il temporaneo passaggio di animali da pascolo dai terreni limitrofi. Difatti l'estensione del terreno e la fitta vegetazione in diversi punti non ha reso possibile verificare, all'esperto e al custode, se in loco i confini sono concretamente esistenti e materializzati.

Il locale deposito agricolo e il fabbricato in corso di costruzione sono interessati dalla presenza di beni mobili/attrezzature agricole, che non paiono essere di apprezzabile valore, benché l'esecutato sia stato intimato dell'asporto.

I fabbricati pure sono liberi da persone.

Non sussistono titoli di godimento opponibili.

Come testualmente riportato in perizia *"sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri condominiali. Inoltre non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici"*.

In ogni caso si rimanda alla relazione di stima, alla relazione integrativa ed alla documentazione ad esse allegata.

#### **DESCRIZIONE**

Come evidenziato nella perizia estimativa, dalle visure catastali dei terreni emerge che essi si stemperano in parte in vigneti e in altra larga parte in seminativo arborato. Lo stato di fatto presenta la sussistenza di piante di vite in stato di apparente abbandono e per il resto un terreno incolto con alberi e cespugli sparsi un po' ovunque e che impediscono, allo stato, l'agevole accesso in ogni sua parte dell'intero terreno.

Al terreno si accede da un cancelletto rudimentale. A seguito dell'ingresso vi è una stradina sterrata che conduce ai diversi fabbricati presenti sui terreni. In particolare il deposito agricolo (Fg. 37, p.lla 61, sub. 1) è ubicato nel terreno Fg. 37, p.lla 65, mentre il fabbricato in corso di costruzione invece è collocato a confine dei terreni particella 65 e particella 67 del Fg. 37. Infine il fabbricato di cui al Fg. 37, p.lla 70, sub. 1, posto a maggiore distanza dall'ingresso, è collocato nel terreno censito al Fg. 37, p.lla 38.

In ogni caso, per la descrizione e per l'esatta identificazione dei terreni e dei fabbricati, si rimanda alla relazione estimativa dell'esperto estimatore e alla documentazione allegata.

#### **DATI URBANISTICI**

**(come indicato e riportato in perizia)**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccagloriosa è il Programma di Fabbricazione e le relative norme di attuazione, approvato dal Presidente della Giunta della Regione Campania in data 21.05.1980, Decreto n.6374. Gli immobili ubicati nel Comune di Roccagloriosa al FOGLIO n. 37 con le Part.lla nn. 66, 61 sub 1 e 70 sub 1 ricadono nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Agricola (Tipo E) così anche le part. 38,39,65 e 67, per cui risultano soggetti alla seguente disciplina

urbanistica: **a)** costruzioni a servizio de/fondo agricolo. abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc. **b)** impianti prodotti di conservazione e trasformazioni di prodotti agricoli; **c)** industrie nocive e laboratori modesti; **d)** eventuali costruzioni di industrie estrattive, cave ed impianti per lo sfruttamento di risorse in loco.

**I DISTACCHI MINIMI DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI DELLE STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO SONO**

**I SEGUENTI** • mt. 60 dalle autostrade; • mt. 30 dalla statali, provinciali e comunali larghe oltre mt.

10.50; • mt. 20 dalle provinciali e comunali larghe meno di mt.10.50 e da quelle d'interesse locali;

• indice utilizzabile per abitazioni 0,03mc/mq; • Altezza massima delle abitazioni 7.50mt; • Altezza

massima delle altre costruzioni: in relazione alle esigenze; • Numero massimo dei piani per

abitazioni 2.00 n.; • Distacco dai confini 5.00 mt. • Distacco dalle abitazioni 10.00 mt; PER LE

COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO B • Altezza in relazione alle esigenze; • distacco minimo dai confini

10.00mt; • distacco minimo dalle altre costruzioni 12.00mt • aree per parcheggi di urbanizzazione

primaria 8mq/100mc; PER LE COSTRUZIONI DI CUI AL PUNTO C • Altezza in relazione alle esigenze;

• distacco minimo dai confini 20.00mt; • distacco minimo dalle altre costruzioni 30.00mt; • aree

per parcheggi di urbanizzazione primaria 8mq/100mc; I fabbricati residenziali o rurali esistenti per

la zona "E" alla data dell'approvazione dello strumento urbanistico possono una-tantum, essere

incrementati del 10% del volume esistente sempre nel rispetto dei distacchi minimi, stabiliti per tale

zona, dai confini e dalle strade . Per le Zone "E" la Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme

sul Governo del Territorio) ", testo vigente, all'Art. 44- comma 4 bis "Regime transitorio degli

strumenti di pianificazione" prevede: "Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di

fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore

del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione

contenuta nel citato strumento urbanistico generale".

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** permesso di costruire.

**VINCOLI** Regime vincolistico: aree assoggettate al vincolo sismico di seconda categoria S=9; non

rientrano nell'elenco delle aree censite ai sensi della legge 353 del 21/11/2000 (catasto incendi);

sono assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L. R. 11/96 - art. 23 e s.m.i.; ricadono in area

perimetrata del PSAI (Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale

per il Bacino Idrografico del fiume Sele), aggiornamento 2012, pubblicato in data 14.05.2012 sul

BURCn.ro 3 1/2012, e pertanto si rinvia alla cartografia ed alle nonne di attuazione, approvate con

delibera n.22 del 2 agosto 2016 dal Comitato Istituzionale, ad esso allegate per le prescrizioni a cui

le aree sono soggette.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO**

Oltre alle trascrizioni dei vari atti di provenienza – compravendite di cui appresso, risultano le seguenti formalità:

**a)** Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo agrario del 02.07.2004, rep. n. 38380 a rogito del Notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri, iscritta, sui terreni, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.07.2004 ai nn. 28704/4414;

**b)** costituzione di vincolo di indivisibilità quindicennale di cui all'Art. 11 della l. n. 817 del 14.08.1971, come modificato con DL n. 228/2001, derivante dal contratto di mutuo agrario del 02.07.2004 e trascritto in data 07.07.2004 ai nn. 28705/21643, presso l'Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. Dalla stipula del contratto di mutuo del 02.07.2004 deriva anche il vincolo quinquennale di inalienabilità decorrente da tale data del 01.07.2004.

c) domanda giudiziale del 07.03.2011 innanzi al Tribunale di Perugia di attribuzione di immobili a seguito di separazione, sul 50% dei terreni oggetto di pignoramento e su altro immobile non oggetto di pignoramento, trascritta con riserva ex art. 2674 bis c.c. in data 22.02.2012, ai nn. 7426/6335 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare\*.

d) Ipoteca giudiziale in relazione ad atto giudiziario del 15.03.2017 iscritta in data 18.04.2018 ai nn. 15306/1748 presso la Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio provinciale- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

e) Atto di pignoramento immobiliare del 16.10.2019, rep. n. 10805, trascritto il 13.11.2019 ai nn. 44577/34184 presso la Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio provinciale- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\*Si precisa che con riferimento alla domanda giudiziale trascritta il 22.02.2012, il custode e delegato alla vendita ha richiesto informazioni a uno dei legali patrocinanti il giudizio di separazione/divorzio di cui alla domanda, il quale ha significato che a seguito di tale domanda vi è stato accordo con divorzio consensuale per effetto del quale al debitore esecutato sono stati lasciati i terreni (oggetto di vendita) avendo l'altro coniuge accettato per sé il trasferimento di altro immobile non oggetto di pignoramento e della presente vendita, il tutto in forza di sentenza n. 1393/13 del 24.09.2013/29.10.2013 del Tribunale di Perugia, trascritta presso l'ufficio provinciale di Salerno Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.11.2013 ai nn. 41334/33732.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**(come da perizia di stima, alla quale si rimanda)**

1) Il locale deposito accatastato al F.37 part.61 sub1, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3 consistenza 88 mq, superficie catastale 116 mq, rendita € 122,71 sito in loc. Laurico – Scarpetta piano T.

#### Autorizzazioni rilasciate

Il 16 aprile 2003 prot. 2013 viene rilasciata Concessione edilizia/2003 n°39 relativa alla pratica n°17/2003 per la costruzione di un fabbricato deposito agricolo. Il 02.02.2006 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 7/2006 quale variante che consiste nella diversa ubicazione del fabbricato dalla particella 38 alla particella 61 del F.37. Il 14/11/2006 prot. 7025 viene comunicato al Sindaco del Comune di Roccagloriosa l'ultimazione delle opere strutturali e la trasmissione del Certificato di Collaudo statico relativo al permesso di Costruire n°7/2006, presentato al Genio Civile di Salerno l 31.10.2006 prot. 894247. Ad oggi non risulta depositato al Comune alcuna chiusura lavori e certificato di collaudo della conformità delle opere realizzate anche architettonicamente secondo Progetto.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il progetto realizzato è conforme al progetto realizzato nelle dimensioni, però non è completo rispetto al progetto architettonico presentato. Infatti è stato realizzato con una struttura portante in travi e pilastri, mentre nella relazione si indica una muratura portante a faccia vista esterna,

mancano i pavimenti, impianto elettrico e impianto idrico potabile, senza servizi igienici. Quindi i lavori non sono del tutto terminati ed è manchevole della chiusura dei lavori con conseguente collaudo di conformità finale, per avere l'agibilità al suo uso.

**2)** Fabbricato accatastato al F.37 part.66 cat. F3 In corso di costruzione, piano T-1. Autorizzazioni rilasciate

Il 25 giugno 2003 viene rilasciata Concessione edilizia prot. 57/2003 relativa alla pratica edilizia n°31/2003 prot. 2676 per la realizzazione di un impianto agro-ricettivo in località Laudico Scarpetta del Comune di Roccagloriosa. Il 06.05.2005 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 28/2005 pratica edilizia n°08/2005, quale variante in corso d'opera al permesso di costruire di un impianto agro-ricettivo n°57/2003.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Del progetto presentato in variante in corso d'opera n°28/2005 del 06/05/2005 non si hanno documenti richiesta di inizio lavori. Dalla relazione del tecnico progettista nel Progetto di variante n°28/05 viene dichiarato *"alla data del 01/02/2005 il committente realizzava parte della struttura in c.a. in conformità al progetto approvato . In particolare ha realizzato tutta la parte centrale sinistra, sospendendo momentaneamente i lavori..."*. L'Impianto agro ricettivo allo stato di fatto è così realizzato: strutture in c.a. (telai in c.a. pilastri e travi, solai in latero-cemento e fondazione) di parte del piano seminterrato, cioè escluso la zona magazzini depositi. È stata costruita anche l'intelaiatura della parte soprastante (piano rialzato) sempre con pilastri, travi in c.a. e solai in latero- cemento solo in corrispondenza del primo lato che si sviluppa lungo la direttrice nord-sud della forma ad L del fabbricato in costruzione.

Inoltre si notano i muri laterali in c.a. costruiti in parte al piano seminterrato verso la parte vicina al promontorio (Foto n°45,46,47,48). La struttura costituita solo di piastri, travi e solaio non costituisce volume, quindi non può essere ancora valutato il rispetto degli stessi rispetto ad esso, perché non sono state effettuate delle chiusure perimetrali (tompagnature e coperture), però dalla misura dei vari lati, prendendo come riferimento i pilastri sono conformi al progetto in variante n°28/05, sia al piano seminterrato che a quello rialzato. Le altezze interne dei due piani rientrano nelle dimensioni di progetto, perché prevedendo ancora il massetto con pavimento e l'intonaco all'intradosso del solaio di entrambi i piani, sicuramente potranno rientrare nelle altezze interne previste, per le altezze esterne, manca il completamento dell'opera, per la valutazione completa e dettagliata.

**3)** Fabbricato accatastato al F.37 part.70 sub 1 cat. C/2 ( Magazzini e locali di deposito), consistenza 25 mq classe 4 rendita € 41,32 loc. Scarpitania SNC piano T. rendita presunta ex art.19, comma 10, del DL 78/2010 da accatastamento d'ufficio, fatto dal Catasto di Salerno con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccagloriosa conclusa il 02-07- 2012 (prot. SA01456352 del 2012).

#### Autorizzazioni rilasciate

Al Comune di Roccagloriosa non si è trovata alcuna autorizzazione.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Poiché non esiste nessuna autorizzazione rilasciata dal Comune per questo manufatto, e non si riesce neanche a stabilire l'epoca della costruzione (non esiste nessuna dichiarazione presentata al comune che indichi che il manufatto sia stato realizzato prima del 1967), non resta che definirlo abusivo. L'unica prova temporale dell'esistenza del manufatto è quella data dal Catasto di Salerno,

per via di foto aree della zona, con Pubblicazione all'albo pretorio Comunale di Roccaagloriosa conclusa il 02-07-2012, con accatastamento d'ufficio, con rendita catastale presunta e priva di scheda planimetrica.

Quanto sopra come descritto è riportato nella relazione di stima al cui contenuto e relativa documentazione allegata, integralmente si rimanda.

### **PROVENIENZA**

Quando agli atti di provenienza l'attuale proprietario/a, in regime di separazione dei beni, ha acquistato, con atti a rogito notaio Pugliese La Corte Raffaele di Sapri in data 10.05.2003 n° rep. 36637 e in data 20.05.2003 n° rep. 36638, rispettivamente la quota di 1/30 e di 29/30, dalla sig.ra [REDACTED] del fg. 37, p.lla 36 (a seguito di soppressione divenuta poi p.lla 67), trascritti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10.06.2003 rispettivamente ai nn. 20760/14988 e 20761/14989.

Dalla documentazione in atti e dalla perizia emerge poi che detta p.lla 36 del Fg. 37 è stata acquistata da [REDACTED] con atto di compravendita del 19.12.1996 per atto Notar Pugliese La Corte Raffaele, trascritto il 15.01.1997 ai nn. 1978 Reg. Gen. e 1826 Reg. Part.

Con atto di compravendita del 08.11.2003, rep. 37289/11370, trascritto il 02.12.2003 ai nn. 41637 Reg. Gen. e 30489 Reg. Part. presso la Cons. RR.II. di Salerno, per atto Notar Pugliese La Corte Raffaele l'attuale proprietario/a esecutato/a acquista, in regime di separazione dei beni, dalla [REDACTED] a quota di 1/1 dei terreni censiti al Fg. 37, p.lla 61 (poi soppressa diventa p.lla 65), 38 e 39

Come evidenziato in perizia i terreni di cui al fg. 37, p.lle 38, 39, 65 e 67 derivano da un'unica particella n. 11 del Fg. 37.

Agli atti risulta depositata nota di trascrizione del 18.02.1985 reg. gen. 4330, reg. part. 3725 presso la Conservatoria RR.II di Salerno inerente atto di compravendita rogato per Atto Notar Giuliani di Camerota del 31.01.1985, rogato a Vallo della Lucania il 08.02.1985 al n. 318, rep. 14298, racc. 8948, con il quale [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] il fondo rustico alla località "Landico Scarpetta" di ha. 19.66.41 censita al C.T partita 3394, fg. 37, p.lla 11.

Quanto ai fabbricati censiti al Fg 37, p.lla 61, sub. 1 e al Fg. 37, p.lla 66 (in corso di costruzione) sono stati realizzati con permessi di costruire dal proprietario/a esecutato/a sui propri terreni sopra descritti ed oggetto pure di pignoramento e vendita delegata. Il fabbricato censito al Fg. 37, p.lla 70, sub. 1, ubicato sul terreno censito al C.T. al fg. 37, p.lla 38 ha rendita presunta a seguito di accatastamento d'ufficio.

In ogni caso si rimanda alla perizia di stima e ai documenti depositati nel fascicolo processuale.

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

Il prezzo a base d'asta, in considerazione dell'autorizzato ribasso del 25% dell'ultimo prezzo base per il **Lotto Unico** - pari ad **euro 264.473,57 (duecentosessantaquattromilaquattrocentosettantatre/57)** -, **si individua in euro 198.355,18 (euro centonovantottomilatrecentocinquantacinque/18)**.

L'offerta minima di acquisto è fissata, quindi, in **euro 148.766,39 (euro centoquarantottomilasettecentosessantasei/39)**, corrispondente al suindicato prezzo a base

d'asta ridotto di  $\frac{1}{4}$  (75% del prezzo base), come previsto ex art. 571 c.p.c..

E, quindi:

**PREZZO BASE euro 198.355,18 (centonovantottomilatrecentocinquantacinque/18)**

**OFFERTA MINIMA euro 148.766,39 (euro centoquarantottomilasettecentosessantasei/39)**

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEI LOTTI TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14.07.2025** (quattordici luglio 2025), previo appuntamento telefonico al n. 392.1008307, presso lo studio del professionista delegato avv. Umberto Salerno, sito in Torchiara (SA), via San Salvatore n. 35.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero 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 3, 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, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, con allegata copia del documento di identità dell'offerente, va depositata nel termine sopra indicato in busta chiusa anonima, all'esterno della quale sarà annotato, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo incaricato *ad hoc*, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione (dott.ssa Giglio Roberta), 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, domicilio, 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 non 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 1, 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 da 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 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 **offerta presentata congiuntamente da più soggetti**, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

**b)** il numero di ruolo generale 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 determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., come sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

**e)** l'indicazione del modo e del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni 120 (centoventi) dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione;

**f)** l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con 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, come pure accennato, 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;

**i)** eventuali dichiarazioni fiscali;

**j)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**k)** in ogni caso, come pure sopra evidenziato, all'offerta deve essere allegata una copia del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente (anche del coniuge se in comunione legale) e, in caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale da cui si evincano i poteri di rappresentanza.

#### MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione, ed in conto del prezzo, all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 87/2019 R.G.E.I. Tribunale di 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. L'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato - o un suo delegato *ad hoc* - sigillerà idoneamente al momento del deposito.

Ove l'offerta riguardi alternativamente più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, specificando, in ogni caso, di aver interesse ad acquistare solo uno degli immobili posti in vendita. Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto ai fini dell'aggiudicazione.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la prestazione della cauzione e la presentazione delle offerte possono avvenire anche mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva presso l'Istituto di credito indicato dal professionista delegato, di una somma pari a un decimo (10%) del prezzo che si intende offrire. L'accredito di cui innanzi deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Ai sensi dell'art. 173 *quinquies*, disp. att., c.p.c., è inoltre consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta dell'importo pari al 10% del prezzo che si intende offrire. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari (disciplinati dal decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385), 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; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

In ogni caso (sia di prestazione della cauzione a mezzo bonifico sia a mezzo di fideiussione bancaria), l'offerente deve comunicare a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.

Nel caso di accoglimento dell'offerta presentata mediante posta elettronica certificata, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di 90 (novanta) giorni.

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

#### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

**Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno stabilito per la vendita sopra indicata, 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 disposizioni 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. .**

• **In caso di unica offerta**, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario ai sensi dell'art. 572, co. 2, c.p.c.;

• **in caso di unica offerta**, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

• **Qualora siano validamente formulate più offerte di importo almeno pari alla offerta minima**, come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla **gara tra gli offerenti presenti**. La gara si svolgerà mediante il sistema delle schede o buste segrete, con unica offerta in aumento, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; l'unico rilancio previsto dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'apertura della gara.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore 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 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

**La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001), così come descritta e valutata dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale accessione, ragione ed azione,

servitù attiva e passiva e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di superficie/misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c., nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramenti ex art. 686 c.p.c., la cui cancellazione verrà ordinata dal Giudice con il decreto di trasferimento; non potranno invece essere oggetto di cancellazione con il decreto le altre eventuali formalità non previste da detto articolo (quali ad es. trascrizioni di domande giudiziali e fallimenti).

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

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, a sua esclusiva cura e spese, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

La partecipazione alla vendita, in ogni caso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione di stima e nei suoi allegati.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti ad ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, sul sito internet dell'ABI è possibile reperire l'elenco delle banche eventualmente aderenti all'iniziativa per il Tribunale di riferimento, nonché i recapiti telefonici delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse presso cui acquisire ogni informazione.

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

**Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine perentorio, non prorogabile, di 120 (centoventi) 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 e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso, la restituzione a rendiconto di quanto versato in eccedenza, a mezzo assegni circolari separati rispettivamente per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla procedura (ovvero a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente**

**intestato alla procedura se risulta essere stato aperto).**

Ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento **con garanzia ipotecaria 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 o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ex art. 41 TUB (entro il termine massimo della vendita senza incanto), 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 120 (centoventi) 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 120 (centoventi) 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 di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario; a tal fine il professionista delegato provvederà, come detto, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario all'esecuzione delle predette 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 delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei

pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, gravanti sugli immobili.

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. andrebbero compiute presso la cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Torchiara (SA), via San Salvatore n. 35.

### REGIME FISCALE DI 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. n. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2% (o nella misura successivamente modificata); 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 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.

### 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) mediante inserimento dello stesso sul "portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle vendite pubbliche", a cura della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., quale soggetto legittimato gli adempimenti pubblicitari almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it) e [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita, quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- d) in aggiunta e solo ove ritenuto opportuno dal professionista delegato o richiesto dal creditore procedente mediante affissione muraria nel comune di Vallo della Lucania (Sa) e nel comune di ubicazione del bene e/o diffusione di volantini.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, integrazione della stessa e chiarimenti resi dall'esperta estimatrice, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, avv. Umberto Salerno, cui gli interessati

possono rivolgersi presso lo studio sito in Torchiara (SA), via San Salvatore n. 35, previo appuntamento telefonico (392.1008307).

Torchiara, lì 3 aprile 2025

Il Professionista Delegato - avv. Umberto Salerno

Firmato digitalmente da

**Umberto Salerno**

CN = Umberto Salerno

C = IT

