

STUDIO LEGALE

AVV. MARIA LANZARA

Via A. de Hippolytis n° 6 – Vallo della Lucania (SA)

Tel. e Fax 0974 62533 – Cell. 349 4634376

PEC marialanzara@puntopec.it

Mail: avvmarialanzara@libero.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura esecutiva immobiliare n° 66/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **AVV. MARIA LANZARA**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa il giorno 18/3/2022 dal G.E. dottor Gaetano De Luca, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare n° 66/2019, autorizzata, con provvedimento in data 17/04/2024, dal G.E. dott.ssa Roberta Giglio ad un nuovo esperimento di vendita con ribasso del 25% per il lotto 1 e con provvedimento in data 02/04/2024 ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo dell'ultima vendita per i lotti 2 e 3, autorizzata, con provvedimento in data 09/10/2024, dal G.E. dott.ssa Roberta Giglio, ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo dell'ultima, autorizzata altresì, con provvedimento in data 31/01/2025, dal G.E. dott.ssa Roberta Giglio, ad un nuovo esperimento di vendita con ribasso del 10% per i lotti 1 e 2 e allo stesso prezzo dell'ultima vendita per il lotto n. 3,

AVVISA

- che il giorno **20 maggio 2025, ore 10,00** e seguenti presso il suo Studio sito in Vallo della Lucania (SA) alla via Andrea de Hippolytis n° 6, si procederà alla vendita senza incanto – mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti – della consistenza immobiliare di seguito descritta ed alle condizioni di seguito riportate.

BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. UNO

Il lotto n. uno è costituito da:

- Complesso alberghiero sito alla Località Viggiano del Comune di Rofrano (SA)

Distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio. 41 part. 128 sub. 2 – Cat. D/8 – Piano Terra; foglio 41 part. 128 sub.3 – Cat. D/2 - Primo Piano; foglio 41 part. 128 sub 4 – Cat. D/8 Piano Seminterrato; il predetto complesso in uno alla corte ha una consistenza di 2.396,15 metri quadri.

- Terreno di pertinenza all'attività alberghiera alla Località Viggiano del Comune di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al foglio. 41 part. Ille 61-62-176, di una consistenza di mq. 2593.

- Terreno alla Località Viggiano del Comune di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. Ille 113-124-129-133-134 di una consistenza di 5247 mq.

Il complesso alberghiero è costituito da tre piani: il piano seminterrato destinato all'attività di pub e discoteca, il piano terra destinato alla ristorazione ed alla hall dell'albergo, il primo piano destinato alle camere da letto dell'albergo.

Il piano seminterrato del complesso alberghiero è destinato principalmente a pub/sala da ballo con i relativi servizi igienici, ma vi sono anche due locali tecnici per l'alloggio delle caldaie a gas. Si accede direttamente dall'esterno da un ingresso protetto da tettoia in legno e tegole. E', anche, presente un collegamento interno con il piano terra, tramite scala a chiocciola rivestita in marmo.

Il piano terra dell'albergo ospita una zona aperta al pubblico ed una zona adibita ad area di servizio dell'albergo. Nella zona aperta al pubblico trovano collocazione una sala ricevimenti, una sala ristorante, una sala pizzeria, un bar, la hall con reception e due blocchi di servizi igienici, un blocco per la sala ricevimenti ed

un blocco per la sala ristorante e la sala pizzeria. Nella zona di servizio sono allocati una grande ed attrezzata cucina con depositi, una dispensa dotata di cella frigorifera, locali per il personale e deposito di materiale vario e un ufficio. Su questo livello sono presenti due scale interne: una a chiocciola (di servizio per il personale) che collega il piano terra con il piano seminterrato e una che porta al primo piano.

Al primo piano del complesso alberghiero sono allocati un locale deposito e 25 camere per gli ospiti, delle quali 22 dotate di servizio igienico privato e tre camere che condividono un unico servizio igienico (a formare un piccolo appartamento). Al centro di questo piano è presente un ampio spazio allestito a salotto con divanetti e tavolini che ricevono la luce da alte finestre perimetrali ad un torrino disposto al centro del complesso alberghiero. Al piano si accede dalla scala in piastrelle di cotto a tre rampe che parte dal piano terra, nella tromba della scala è allocato il vano ascensore.

PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in Euro 455.300,00 (quattrocentocinquantamilaquattrocento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in Euro 341.475,00 (trecentoquarantunomilaquattrocentosettantacinque/00).

LOTTO N. 2

Terreno sito alla Località Viggiano del Comune di Rofrano (SA), di una superficie complessiva di metri quadri 13.506, costituito dalle seguenti particelle:

- Catasto Terreni Comune di Rofrano Foglio 41 part.IIa 56 di mq 1.231, Qualità pascolo arborato, Classe 1, Superficie 2637 mq; il bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche)
- Catasto Terreni Comune di Rofrano Foglio 41 part.IIa 131 di mq 2520, Qualità pascolo arborato, Classe 3; il bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche)
- Catasto Terreni Comune di Rofrano Foglio 41 part.IIa 162 di mq 3001, Qualità seminativo arborato, Classe 4; il bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche)
- Catasto Terreni Comune di Rofrano Foglio 41 part.IIa 163 di mq 1460, Qualità seminativo arborato, Classe 4; il bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche)
- Catasto Terreni Comune di Rofrano Foglio 41 part.IIa 32 di mq 2650, Qualità pascolo arborato, Classe 2; il bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in Euro 13.100,00 (tredicimilacento/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in Euro 9.825,00 (novemilaottocentoventicinque/00)

LOTTO N. 3

Terreno sito alla Località Viggiano del Comune di Rofrano (SA), di una superficie complessiva di metri quadri 2.586, distinto al Catasto Terreni del Comune di Rofrano al Foglio 41 particella 132.

Il presente fondo è intercluso e non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza.

PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore del bene, è fissato in Euro 4.050,00 (quattromilacinquanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in Euro 3.038,00 (tremilatretrentotto/00).

REGOLARITA' URBANISTICA DEL LOTTO N. 1

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Rofrano (SA) è emerso che il bene di cui al lotto n. 1, identificato come sopra, è stato oggetto di numerosi titoli autorizzativi, dettagliatamente indicati e descritti nella relazione di stima, cui si rimanda.

In particolare si evidenzia che il fabbricato che forma il complesso alberghiero è stato realizzato con titoli edilizi rilasciati dal 1985 al 2005.

Nel 1985 veniva richiesta la concessione edilizia per la costruzione di un impianto ricettivo alla località Viggiano. Nel 1988 veniva richiesta e rilasciata una variante alla concessione edilizia del 1985, con un aumento a n. 20 delle camere al primo piano. Nel 1990 venivano conclusi i primi due livelli, ed il Comune di Rofrano rilasciava regolare certificato di agibilità. Nel 1991 una nuova variante veniva rilasciata per il completamento delle opere di finitura sia interne che esterne per il piano delle camere dell'albergo. Nel 1992 veniva richiesta una nuova concessione al fine di comunicare al Comune le modifiche apportate durante l'esecuzione dei lavori previsti nella concessione precedente nel piano camere (realizzazione del solaio di copertura al bar sottostante, spostamento di tramezzature di alcune camere, realizzazione di un cornicione perimetrale alla copertura, realizzazione di un solaio in latero cemento con relativo tetto a falde sulla campata centrale dell'ultimo livello). Nel 1995 veniva rilasciata la concessione edilizia per la "costruzione di un impianto di depurazione dei liquami a servizio del complesso turistico". Nel maggio 2001 veniva richiesta e rilasciata la concessione edilizia relativa alla realizzazione di una piscina con relativo locale per la vasca di compenso a servizio dell'attività alberghiera. Nel mese di giugno dello stesso 2001 veniva richiesta una variante alla concessione rilasciata per la realizzazione di servizi igienici a servizio della piscina, di due tettoie circolari con annessi due cancelli di ingresso alla piscina (uno pedonale ed uno carrabile), tale variante, però, non veniva mai rilasciata dal comune di Rofrano. Nel 2003 veniva richiesta e rilasciata dal comune di Rofrano la concessione edilizia relativa alle opere di ampliamento e completamento ai tre piani dell'albergo. Nel mese di settembre del 2003 veniva rilasciata la variante richiesta per un aumentare la volumetria dell'ampliamento richiesto nel precedente titolo edilizio. Nel gennaio del 2005 venivano richiesti un permesso di costruire in sanatoria ed una seconda variante alla concessione del 2003. Il permesso in sanatoria veniva rilasciato a febbraio del 2005 e prevedeva la sanatoria per la realizzazione, senza titolo abilitativo, del deposito a servizio della cucina. Anche il permesso di costruire in variante veniva rilasciato nel mese di febbraio del 2005 e prevedeva la realizzazione di un locale caldaia ed una muratura semicircolare al piano seminterrato ed il cambio di destinazione d'uso da w.c. a camere al piano primo.

Il complesso alberghiero presenta un'autorizzazione di agibilità, rilasciata dal sindaco di Rofrano, nel 1991 relativamente alla discoteca del piano seminterrato ed al ristorante, bar, pizzeria e sala ricevimenti al piano terra.

Nel 1995 veniva rilasciato il certificato di agibilità anche per la zona albergo sita al primo piano.

Nel 2005, viste le modifiche intervenute a quella data, veniva richiesto e rilasciato un nuovo certificato di agibilità per i tre piani del complesso alberghiero.

Nell'agosto del 2020 venne rilasciata l'Autorizzazione unica Ambientale (A.U.A.) in merito allo scarico in corpo idrico superficiale.

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il complesso alberghiero oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali.

Le difformità, relative al fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere 8-9-10 con relativi servizi igienici con conseguente modifica prospettica, al primo piano.

Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra. Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanate in quanto risulta uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a

servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998. La particella n. 63 era di proprietà della società ____ mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per l'utilizzo dell'impianto di depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto.

Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di discarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

Si rappresenta che il custode giudiziario è tenuto alla esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse e a spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA - TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 19.05.2025 alle ore 12,00 presso lo studio del professionista delegato avv. Maria Lanzara sito in Vallo della Lucania alla via Andrea de Hippolytis n. 6, previo contatto telefonico con il professionista delegato al n° 349 4634376.

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).

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

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: 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 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;

- 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 10% del prezzo base), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni centoventi dalla aggiudicazione, non prorogabili. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;

f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;

g) 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, per ogni lotto, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "Esecuzione imm.re n. 66/2019 Trib. Vallo 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.

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

data e l'ora del deposito.; il professionista delegato – o un suo delegato ad hoc – verifica che gli assegni per la cauzione siano inseriti nella busta, che egli sigilla idoneamente al momento del deposito.

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 a 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 della procedura esecutiva, ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice 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.. 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 novanta giorni.

In ogni caso all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara si svolgerà mediante **un unico rilancio scritto** assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dalla precedente offerta; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro 5.000,00 per il lotto n. 1; e nella misura di euro 500,00 per i lotti n. 2 e n. 3.

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 troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni non prorogabili dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, ovvero mediante bonifico bancario, i cui dati saranno forniti dal professionista delegato.

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso (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 20%), nel termine perentorio di 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 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 al professionista delegato.

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

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e di vendita (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo base, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

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 nell'area dedicata alle vendite pubbliche;
- 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, 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, avv. Maria Lanzara, cui gli interessati



possono rivolgersi presso lo studio sito in Vallo della Lucania alla via Andrea de Hippolytis n° 6, oppure all'utenza telefonica n. 349/4634376.

Vallo della Lucania, li 12/02/2025



IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Lanzara

