

Avv. Marilinda Corvino

Corso A. Diaz n. 5- 84043 Agropoli (Sa) - tel. 0974-822177
e-mail:avvocatocorvino@libero.it – avvocatocorvino@pec.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Proc. Esec. Imm. n. 127/2010 R.G.E.

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato Marilinda CORVINO nominato Professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 127/2010, giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Vallo della Lucania,

AVVISA

che il giorno **04 Luglio 2024, ore 10:00, presso il Tribunale di Vallo della Lucania** sito alla Via De Hippolytis, "Aula Sofia" piano terra, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO - mediante esame e deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra offerenti presenti – dei beni di seguito descritti e alle condizioni sotto riportate:

BENI IN VENDITA

LOTTO UNO:

Diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 303 sub 8; attualmente rappresenta la Hall di una struttura ricettiva denominata " " alla quale si accede sia da Piazza Monsignor Luigi Guercio, ingresso principale e da via G. Landi, ingresso secondario. Il lotto è costituito da un'ampia sala di 52.34 mq, da un w.c di 3.33 mq, da un ripostiglio di 3.20 mq e da un piccolo vano tecnologico di 1.09 mq dove sono alloggiati i dispositivi elettrici e telefonici dell'intera struttura ricettiva. La superficie utile interna è di 59.96 mq con un'altezza di 3.00 mt. La pavimentazione, in gres porcellanato di finissima manifattura, è costituita da quadroni di diverse dimensioni di colore chiaro. Gli infissi presenti sono caratterizzati da una struttura fissa superiore e da una struttura mobile inferiore in legno in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte esterne sia su Piazza Monsignor Luigi Guercio che su via G. Landi sono in legno massiccio risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, mentre quelle interne sono costituite da vetrate per l'ingresso principale e da una porta in legno tamburata con vetro satinato per l'ingresso secondario. La sala è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di un sistema Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la normativa vigente.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 221.137,58

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Uno è pari ad € 165.853,18

LOTTO DUE:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 24; ubicata al primo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata " " a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi. L'immobile, denominato "Lamia", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.86 mq, da un angolo cottura di 3.83 mq, da un bagno di 9.42 mq e da due camere da letto rispettivamente di 23.73 mq e 22.17 mq entrambe con balcone pertinenziale di 1.68 mq che prospetta sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. Inoltre è presente una piccola camera soppalcata di 14.00 mq alla quale si accede da una scala rivestita in pietra risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. La superficie utile interna è di 88.01 mq, mentre quella non residenziale è di 3.36 mq. L'altezza interna è di 3.45 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato. Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonché da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 372.321,95

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Due è pari ad € 279.241,46

LOTTO TRE:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 25; ubicata al primo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata " " a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi. L'immobile, denominato "Ligea", è un appartamento costituito da un disimpegno di 8.83 mq, da un angolo cottura di 3.90 mq, da un bagno di 8.23 mq, da un ripostiglio di 2.90 mq, da un soggiorno di 23.73 mq con terrazzino di 11.53 mq che prospetta sia sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria che su Piazza Monsignor Luigi Guercio ed, infine, da due camere da letto rispettivamente di 34.11 e di 14.25 mq di cui la prima con affaccio su Piazza Monsignor Luigi Guercio e la seconda soppalcata che affaccia sul soggiorno e alla quale si accede da una scala interna in ferro e legno. La superficie utile interna è di 95.95 mq, mentre quella non residenziale è di 11.53 mq. L'altezza interna di 3.45 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato. Il bagno, privo di finestra, è dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonché da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in

gres porcellanato così come la pavimentazione; i servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 405.911,73

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Tre è pari ad € 304.433,79

LOTTO QUATTRO:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 26; ubicata al piano intermedio tra il primo piano ed il secondo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata “ ” a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi salendo le prime due rampe di una scala ristrutturata e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. L'unità immobiliare, che può essere considerata a tutti gli effetti come una civile abitazione, attualmente è adibita a sala colazione ed è costituita da un disimpegno di 4.16 mq, da un piccolo w.c. di 1.55 mq e da un'ampia sala di 53.25 mq con annesso piccolo angolo cottura di 3.37 mq. La superficie utile interna è di 62.33 mq. L'altezza interna è di 3.00 mt. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato; gli infissi, in legno, sono in buone condizione di conservazione e di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di impianto Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 263.683,98

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Quattro è pari ad € 197.762,98

LOTTO CINQUE:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 27; ubicata al secondo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata “ ” a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi.

L'immobile, denominato “Antonella”, è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.57 mq, da un piccolo angolo cottura di 6.00 mq, da un bagno di 8.93 mq, da una camera da letto di 28.75 mq con piccolo balcone pertinenziale di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria e da un soggiorno di 22.10 mq con balcone pertinenziale di 1.63 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. La superficie utile interna di 80.35 mq, mentre la superficie non residenziale è di 3.31 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica

per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato. Il bagno è dotato di vano doccia ed il rivestimento è realizzato con materiali di pregio. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 339.916,70

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Cinque è pari ad € 254.937,52

LOTTO SEI:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 28; ubicata al secondo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata “ ” a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi. L'immobile, denominato “La Bella”, è un appartamento costituito da un ingresso comune con l'appartamento “Lamia” di 4.07 mq, da un disimpegno di 5.06 mq, da un piccolo angolo cottura di 1.93 mq, da un bagno di 8.85 mq, da una camera da letto di 20.90 mq con piccolo balconcino di pertinenza di 0.40 mq con affaccio su Piazza Monsignor Luigi Guercio e da un soggiorno di 33.00 mq con balcone di pertinenza di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. La superficie utile interna è di 69,74 mq, mentre la superficie non residenziale è di 2.08 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 295.031,62

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Sei è pari ad € 221.273,71

LOTTO SETTE:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 30; ubicata al terzo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata “ ” a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi.

L'immobile, denominato “Marija”, è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.98 mq, da un piccolo angolo cottura di 5.68 mq, da un bagno di 8.96 mq, da una camera da letto

di 28.78 mq e da un soggiorno di 22.70 mq. La superficie utile interna è di 81.07 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione è in finissimo gres porcellanato. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 342.962,62

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Sette è pari ad € 257.221,96

LOTTO OTTO:

Diritto di piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, censita nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 31; ubicata al terzo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata “ ” a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi.

L'immobile, denominato “Belvedere”, è un appartamento costituito da un disimpegno di 10.25 mq, da un piccolo angolo cottura di 3.45 mq privo di finestre, da un bagno di 5.68 mq, da una camera da letto di 17.78 mq e da un soggiorno di 32.17 mq. La superficie utile interna è di 69.33 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione è in finissimo gres porcellanato come il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 293.297,13

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto

l'Offerta Minima di acquisto per il Lotto Otto è pari ad € 219.972,84

LOTTO NOVE:

Diritto di piena ed intera proprietà di un lastrico solare di circa 25 mq.; la pavimentazione è in battuto di cemento con protezioni laterali costituite da muretti di altezza pari a circa 1.20 mt., censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 33, è ubicato al quinto piano e vi si accede da un portone comune posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore che arriva, però, fino al quarto piano. Vi si accede da una scala a chiocciola che si sviluppa all'interno di un torrino. L'accesso al lastrico solare è delimitato da un cancello in ferro posto al quarto piano.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 15.309,90

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto l'**Offerta Minima** di acquisto per il Lotto Nove è pari ad € **11.482,42**

LOTTO DIECI:

Diritto di piena proprietà del locale commerciale censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2; ubicato al primo piano sottostrada al quale si accede dal Demanio Marittimo con una superficie complessiva di circa 145 mq. E' costituito da una prima area antistante pertinenziale dalla quale si accede ad un primo vano adibito a bar con altezza interna di 4.80 m. La superficie interna utile complessiva è di 144.49 mq. L'immobile è in buono stato di manutenzione e di conservazione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in piastrelle di gres; le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, mentre il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato color testa di moro. L'immobile è dotato di aria condizionata e l'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 540.800,00

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto l'**Offerta Minima** di acquisto per il Lotto Dieci è pari ad € **405.600,00**

LOTTO UNDICI:

Diritto di piena proprietà del locale commerciale censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 23, ubicato al piano ammezzato tra il primo piano sottostrada ed il piano terra al quale si accede da due ingressi: uno dal Demanio Marittimo e l'altro da Piazza Luigi Guercio. L'immobile è in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione. La superficie interna utile complessiva è di 87.72 mq. Essendo i soffitti a volte le altezze interne variano da un minimo di 1.00 m fino a un massimo al centro di 2.63 m per il locale con accesso da Piazza Luigi Guercio, mentre varia da un minimo di 1.96 m fino a un massimo al centro di 4.08 m per il locale prospettante sul Demanio Marittimo. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in piastrelle di gres. L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma secondo la vigente normativa.

PREZZO A BASE D'ASTA è fissato in € 287.280,00

Potrà essere presentata un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base; pertanto l'**Offerta Minima** di acquisto per il Lotto Undici è pari ad € **215.460,00**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E REGOLARITÀ EDILIZIA

La consistenza Immobiliare pignorata suddivisa in undici lotti è ubicata in Castellabate (Sa), frazione Santa Maria, censita nel N.C.T. al foglio 20 particella 8 e al foglio 20 particella 303; costituita da due distinti ed adiacenti corpi di fabbrica di cui un primo con prospetto ed ingresso principale su Piazza Monsignor Luigi Guercio ed un secondo con prospetto ed ingresso secondario su Via G. Landi. Il fabbricato si sviluppa su più livelli che sono attualmente adibiti a struttura ricettiva costituita da una hall, da una sala colazione, da appartamenti e da un lastrico solare.

L'accesso agli appartamenti avviene da una scala interna posta lateralmente al fabbricato su via G. Landi, ove è presente un ascensore condominiale posto nel vano scala.

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli appartamenti è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

Gli immobili ricadono secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricadono in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Infine, è sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. . L'intero fabbricato, costruito nella sua conformazione originaria antecedentemente il 1967, è stato oggetto di recente ristrutturazione. È conforme dal punto di vista urbanistico e regolare per la legge n. 47/1985 e s.m.i. .

Sono presenti vincoli e sono presenti diritti demaniali o usi civici. Sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare); Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768; Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90; D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008; Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007; Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304; Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Ulteriori informazioni – soprattutto in ordine all'aspetto urbanistico, edilizio e catastale - potranno essere reperite dalla relazione peritale redatta dall'Ing. Elio VAIRO e successive integrazioni depositate agli atti alle quali si fa espresso rinvio per tutte le informazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

I Lotti da Uno a nove sono attualmente occupati in quanto viene esercitata l'attività di B&B in virtù di Contratto di Comodato ma esso non è opponibile. Il Lotto Dieci ed il Lotto Undici sono Liberi da persone e cose.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Le offerte di acquisto devono essere depositate, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 3 Luglio 2024**, presso lo studio dell'Avv. Marilinda Corvino, **sito in Agropoli alla via A. Diaz n.5**, dal Lunedì al Venerdì nelle ore d'ufficio e previo contatto telefonico al numero 3292265133 – email: *avvocatocorvino@libero.it*

Le offerte devono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale il quale 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 all'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..

Gli offerenti possono depositare le offerte anche per persona da nominare, tenendo presente che non possono essere presentate offerte dal debitore esecutato.

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

L'istanza dovrà contenere:

- una dichiarazione ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di R.G.E. della Procedura, del bene e del Lotto cui l'offerta si riferisce, del prezzo offerto – che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base del bene- del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Detta dichiarazione deve, altresì, recare:
- le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e 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, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge dell'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 di beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, letto f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);
- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia conforme;
- 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 dichiarazione presentata congiuntamente 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 persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.
- L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.
- Potrà essere presentata **un'offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base purché la riduzione non ecceda di $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base;

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 dei lotti posti in vendita. Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare più o tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione.

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

MISURA E MODALITÀ DELLA CAUZIONE.

A titolo di cauzione, nella busta chiusa dovrà essere inserita una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Vallo Lucania Proc. Esec. Imm RGE n. 127/10, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

In alternativa, la prestazione della cauzione può avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva, presso Istituto di Credito indicato dal delegato, di una somma pari ad un decimo 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 decreto legislativo n. 385/1993.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o 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'articolo 571. 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. In ogni caso, all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e, in caso di offerente persona giuridica, copia della visura camerale.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **4 Luglio 2024, alle ore 10:00, presso il Tribunale di Vallo della Lucania**, al Piano terra, aula Sofia, si procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte presentate, 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..

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 presentate più offerte, la professionista delegata inviterà immediatamente gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00.

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 garantire 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 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

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 con tutti i diritti, accessioni, ragioni e azioni, così come identificate, descritte e valutate dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva. 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. Cosicché 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale Vallo Lucania Proc. Esec. Imm RGE n. 127/10"; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme già versate a titolo di cauzione.

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 cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) che sono poste a carico dell'aggiudicatario; l'entità della ulteriore somma da versare per le spese 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 in eccedenza versato.

Qualora il Procedimento si basi su un credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario deve versare direttamente al creditore fondiario ovvero al cessionario del credito la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, 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 - a versare l'importo eccedente al professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato alla Procedura.

In caso di mancato rispetto del suddetto termine, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con la conseguente applicazione di quanto previsto dall' art. 587 cpc.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura catastale e del decreto di trasferimento, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni

gravanti sull'immobile pignorato) sono a carico dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi occorrenti per la materiale liberazione dell'immobile.

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 di vendita viene pubblicato, ai sensi dell'art. 490 cpc, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore precedente:


- a) 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 agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sul sito Internet www.astegiudiziarie.it;
- c) sul quotidiano di informazione "Il Mattino" edizione nazionale;
- d) sul sito internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it e Bakeka.it

Ulteriori informazioni potranno, inoltre, essere reperite previo contatto telefonico all'0974822177 / 3292265133 presso lo Studio del delegato alla vendita Avv. Marilinda Corvino. 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 sito in Agropoli alla Via A. Diaz n.5.

Per quanto non espressamente previsto, si applicheranno le disposizioni di legge vigenti in materia.

Agropoli, lì 25 Marzo 2024

Il Professionista Delegato


Avv. Marilinda CORVINO