

TRIBUNALE DI UDINE

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Sezione Civile

PROCEDIMENTO N° 2670/2021 R.G.V.G.

GIUDICE DELLE SUCCESSIONI: DOTT.SSA ELENA DELLA MARTINA

CURATORE: AVV. ELISABETTA ZULIANI

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA TELEMATICA

L'Avv. Elisabetta Zuliani curatore dell'eredità giacente nonché amministratore dell'immobile oggetto della presente procedura e l'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli gestore della vendita telematica

PREMESSO

- che, con autorizzazione del 24.07.2025 e 06.12.2025 il giudice ha autorizzato gli scriventi a procedere alla vendita degli immobili siti nel comune di Calitri (Av) alla via M. Nicolais n. 48/50 identificati in catasto al **Fgl 51 p.IIIa 1358 sub 96 (Cat. A/4 – cl. 1) mediante gara competitiva asincrona telematica gestita dalla società I.V.G. Napoli S.r.l.;**
- che la presente vendita disposta nell'ambito della Sezione Volontaria Giurisdizione, non presenta caratteri e finalità espropriative forzose discendendone l'inapplicabilità al caso concreto delle peculiarità caratterizzanti i procedimenti esecutivi e concorsuali a tutela del credito quali l'effetto *c.d. purgativo* del trasferimento del bene espropriato ex art. 586 c.p.c. ovvero quello previsto ex art. 2922 c.c. concernente l'esclusione della garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa venduta nonché della deroga enucleata all'art. 40 comma 5, L. 47/1985 che permette il trasferimento nella vendita coattiva di un immobile avente irregolarità edilizie;

AVVISANO

- che, dalle **ore 15:00 del giorno 09.11.2026 alle ore 15:00 del giorno 13.11.2026** si darà luogo alla vendita telematica dei lotti sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSANO

quale prezzo base d'asta per ogni singolo immobile l'importo di seguito indicato in calce al lotto e determinato dalla perizia di stima allegata, oltre Iva se dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

- **Fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Calitri (Av) alla Via Michele Nicolais n. 48-50, identificato al C.F. Fgl 51 p.IIIa 1358 sub 96 (Cat. A/4 – cl. 1 – cons. 5,5 – sup. cat. 88 – rendita € 161,91).**

L'unità immobiliare è unica e composta da due distinti ingressi, uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra.

Il cespite è ubicato nel centro storico del paese ed è ricompreso nell'edificio di tipologia d'epoca con struttura del tipo in muratura portante di pietrame e tamponamento in muratura.

Per ogni altra migliore individuazione e descrizione, nonché per indicazioni in merito alla situazione urbanistica e catastale, agli impianti ed allo stato attuale del bene, si rimanda alle perizie di stima allegate che sono riportate nella sezione "Documentazione" (perizia del 07.04.2025 e del 18.09.2025, nonché la relazione di fine lavori e consuntivo del 16.06.2025, entrambe asseverate).

Si precisa, altresì, che fanno parte del lotto in vendita anche tutti i beni mobili in esso presenti, di cui sarà onere esclusivo dell'aggiudicatario provvedere al loro riutilizzo, rimozione o smaltimento e che sono indicati nella perizia di stima del 07.04.2025, allegato 1.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere libero e nella disponibilità del curatore.

PREZZO BASE D'ASTA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00;**
- **CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;**
- **RILANCIO MINIMO: € 250,00.**

ONERI

Al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- **Diritti d'asta: 2,9 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione a carico dell'acquirente (con un minimo di € 700,00 oltre Iva);**
- **IVA: se dovuta, come per legge.**

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita. La vendita, laddove soggetta ad Iva, sarà oggetto dell'applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, ovvero, in applicazione dei casi previsti dalla legge, vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge".

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono al contempo a carico dell'aggiudicatario tutti i costi ed oneri, nessuno escluso, inerenti gli interventi manutentivi, ordinari e/o straordinari, da doversi se del caso espletare e sopportare in relazione ai predetti cespiti oggetto di vendita, senza alcun diritto di rivalsa e/o ristoro, anche

meramente eventuale e/o successivo da potersi far valere nei confronti della Curatela.
Sono al contempo a carico di parte aggiudicataria qualsivoglia onere, materiale ed economico,
connesso alla liberazione materiale dei predetti cespiti da beni e/o oggetti, anche di risulta, ivi
presenti, senza alcun diritto di rivalsa e/o ristoro, anche meramente eventuale e/o successivo da
potersi far valere nei confronti della Curatela.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - CONTENUTO DELL'OFFERTA ED ALLEGATI

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'unica offerta di acquisto specificando il singolo lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare, ad un prezzo che non potrà essere ribassato, a pena di inefficacia dell'offerta.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona telematica.

L'offerta di acquisto deve essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito <https://ivgnapoli.fallcoaste.it>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, si potrà contattare il numero 0824 778599 o scrivere all'indirizzo tribunalebenevento@ivgnapoli.it.

2 - TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

L'offerta dovrà essere presentata, contestualmente al versamento della caparra confirmatoria pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto, entro e non oltre 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica (ovvero entro il giorno 06.11.2026 - ore 20:00), tramite:

- bonifico bancario disposto sul conto corrente **IBAN: IT39G0548412300000001001141** intestato alla **"Curatela Eredità Giacente di Papa Francesco"** (distinta da allegare alla presentazione dell'offerta);

L'importo versato quale caparra confirmatoria sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario qualora non il versamento del saldo prezzo di acquisto nel termine stabilito dal bando.

La presentazione dell'offerta ed il bonifico, con causale "Versamento Caparra Confirmatoria Procedura di Volontaria Giurisdizione Trib. UD N. 2670-21", dovranno essere effettuati entro 3 giorni prima dell'inizio della gara telematica, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine previsto per l'inizio della vendita e della presentazione delle offerte.

La restituzione della caparra confirmatoria versata, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta compilata in ogni campo del modulo telematico, dovranno necessariamente essere allegati:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della caparra confirmatoria;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione relativa allo stato civile, nonché quella di aver preso visione della perizia di stima (tali dichiarazioni di dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta);
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica (la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo, non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

MODALITÀ DI RILANCI IN MODALITÀ ASINCRONA:

La gara avrà la durata di 4 giorni, a partire dalle ore 15:00 del 09.11.2026 fino alle ore 15:00 del 13.11.2026. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 3 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Nel caso di pluralità di offerte validi ed efficaci e nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

1° maggior importo del prezzo offerto;

2°a parità di prezzo offerto, maggior importo della caparra confirmatoria versata;

3°a parità altresì di caparra confirmatoria prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

4°a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace entro il limite della c.d. offerta

minima efficace (75% del prezzo base d'asta), il Curatore dell'Eredità giacente sospenderà le operazioni di vendita e, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, investirà della vicenda entro e non oltre il termine di 5 giorni dalla sospensione, il Giudice Tutelare il quale disporrà o meno l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposita *form* di "richiesta prenotazione visita" ovvero contattando il gestore della vendita telematica IVG Napoli a mezzo mail: info@ivgnapoli.it; tribunalebenevento@ivgnapoli.it.

3 - TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "Curatela eredità Giacente di Papa Francesco" - IBAN: IT39G0548412300000001001141 il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nei successivi 45 giorni dal saldo del prezzo dovrà essere stipulato il rogito notarile.

Il termine decorre dalla data di comunicazione da parte del Curatore al soggetto provvisoriamente aggiudicatario del provvedimento di aggiudicazione provvisoria emesso dal Giudice delle Successioni, su istanza del Curatore, previa relazione della società gestore della vendita.

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al versamento nei predetti termini anche dei compensi (diritti d'asta) spettanti al "Gestore della Vendita Telematica" (I.V.G. Napoli), come indicato in calce al Lotto (c.f.r. oneri), mediante bonifico bancario

- Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire sul conto corrente del procedimento n. 2670/2021 R.G.V.G. recante codice IBAN: IT39G0548412300000001001141 specificando nella causale del bonifico "Procedura di Volontaria Giurisdizione N. 2670/2021, saldo prezzo";
- Il pagamento del compenso della Società incaricata "IVG Napoli" dovrà avvenire sul conto corrente della stessa, recante IBAN: IT33X0538775720000001278562, specificando nella causale del bonifico "Procedura di Volontaria Giurisdizione N. 2670/2021, saldo competenze IVG Napoli";

Qualora il pagamento del prezzo dovesse avvenire mediante mutuo ipotecario, la parte aggiudicataria entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo dovrà rivolgere apposita richiesta all'Istituto di Credito mutuante da esso individuato.

Il residuo prezzo ed il compenso della società incaricata devono essere versati nel termine fissato. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del compenso del Gestore, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà trattenuta definitivamente la caparra confirmatoria.

Allo stesso modo, ed in ogni caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato di 60 giorni da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la caparra confirmatoria a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla Procedura a titolo di risarcimento per l'inadempimento.

In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare (artt. 579 e 583 c.p.c.) dovrà dichiarare al Gestore della Vendita Telematica ed al Curatore, con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata nei tre giorni successivi alla vendita, il nominativo della persona per la quale ha effettuato l'offerta,

depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa allegando detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità alla comunicazione effettuata a mezzo pec.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Il trasferimento di ogni singolo lotto (o di entrambi i lotti) a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante *rogito notarile* a ministero di un Notaio individuato dall'aggiudicatario entro il termine indicato al punto n. 3 del presente bando di gara.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario e saranno regolati a latere della stipula della compravendita a mezzo del notaio rogante.

Sono poste ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti a perfezionare il trasferimento dei beni, nonché i compensi notarili, oltre IVA e/o imposta di registro se dovute.

L'aggiudicatario, all'avvenuta stipula del rogito notarile sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore o di un suo delegato. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

4. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'aggiudicatario quale parte acquirente, nell'alveo della attività notarili tese al trasferimento dell'immobile si impegna in ogni caso ad ottenere, a propria cura e spese, l'annotamento di cancellazione della predetta formalità nel più breve tempo possibile;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo al notaio rogante per la stipula della compravendita

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

5 - AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato al creditore ipotecario almeno 30 giorni prima della vendita anche per permettere l'inoltro alla procedura da parte dell'istituto di credito mutuante del piano di

ammortamento del mutuo di modo da quantificare il residuo della debitoria ancora dovuta all'atto dell'aggiudicazione.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

6 - FORO COMPETENTE

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Udine.

7 - PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia e sui siti www.ivgnapoli.it, <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> e/o www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Gli interessati a visionare gli immobili di cui ai Lotti indicati e descritti potranno rivolgersi al delegato / custode o all'IVG Napoli oppure attraverso l'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Avellino/Napoli, lì 07.09.2026

Istituto Vendite Giudiziarie Napoli

L'incaricato ex art. 5 D.M. 109/97



Il Curatore

Avv. Elisabetta Zuliani