

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c. così come novellati dalla Legge 132/2015 di conversione del D.L. 83/2015

- Vista l'autorizzazione del 09.12.2024 a firma del G.E. Roberta Giglio

**PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE: dott. Michele Iuliano**

Ufficio vendite giudiziarie presso gli uffici del professionista delegato in Vallo della Lucania (SA) alla Via M. Mainente, snc Condominio B piano 2°, c/o studio dott. Gianpiero Vecchio.

tel. 347/7062963 - 081/8141646 - fax: 1782226291 - mail: dott.micheleiuliano@gmail.com

**Procedimento R.G.E. 132/2011** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio** Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Vallo della Lucania

**Le vendite si svolgeranno con le modalità e termini di cui al presente avviso e di cui alle allegate condizioni generali che ne costituiscono parte integrante.**

**APERTURA BUSTE - VENDITA SENZA INCANTO**

Le buste saranno aperte dal delegato presso detto ufficio

**in data 20 MARZO 2025**

**alle ore 11:30**

**DEPOSITO OFFERTE**

Le offerte di acquisto vanno presentate, unitamente alla cauzione, a partire dal trentesimo giorno antecedente la vendita, presso detto ufficio vendite giudiziarie in Vallo della Lucania alla Via M. Mainente, snc Condominio B piano 2° c/o studio "dott. Gianpiero Vecchio" dalle ore 10:00 alle ore 12:30, ad eccezione del sabato e festivi e comunque **entro il giorno precedente quello fissato per la vendita** con le seguenti modalità: in busta chiusa presso detto ufficio.

**BENI IN VENDITA - LOTTO UNICO**

**Descrizione** - Complesso alberghiero costituito da quattro corpi di fabbrica adiacenti e interconnessi: il PRIMO CORPO è costituito da piano seminterrato (locale polifunzionale, bagni, cucina, pizzeria con forno, locali tecnici, discoteca, bagni, locali di servizio), piano terra (hall, sala bar, ristorante, cucina, bagni), piano primo (25 camere con bagno), piano secondo (25 camere con bagno), piano copertura, (stireria, stenditoio, alloggi di servizio), Ascensore, solarium, piscina, alloggi per il personale, cabina di trasformazione, giardino;

il SECONDO CORPO è costituito da tre locali deposito, una cella frigo rettangolare, quattro locali adibiti a stanze con bagno per il personale dipendente, un ingresso ed un corridoio, un locale ufficio ed un serie di bagni, una zona scala e disimpegno;

il TERZO CORPO costituito da 21 locali adibiti a camere con bagno, corridoio, due locali di soli bagni e docce;

il QUARTO CORPO costituito da una tettoia realizzata in profilati metallici e copertura in lamiera grecata, recintata su tre lati ad adibita a ricovero automezzi.

Il complesso ha una superficie totale coperta di 5.986,29 mq.

**Dati catastali** – Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati – Provincia di Salerno, Comune di Ascea foglio n. 10 particella 13 sub 2, particella 221 sub 1, particella 237 sub 1 – rendita € 52405,91 - variazione del 21/1/1993 n. 86.1/1993 in atti dal 16/08/2000 (prot. 186453) – via Marina piano T-1-2-S1

**Confini** – A Nord confina con la linea ferroviaria Battipaglia-Reggio Calabria, a Sud con la strada comunale via di Porta Rosa (ex via Marina) ad Est con strada Provinciale del Pantano (ora via della Bruca) a Ovest con terreno incolto di altra ditta (p.lle 655 e 433). L'ingresso principale e relativo piazzale con parcheggio si trova sulla strada principale via di Porta Rosa. Si evidenzia quanto riportato dalla perizia estimativa del complesso alberghiero: ovvero che il primo dei quattro corpi di fabbrica costituenti il complesso alberghiero, interessa parzialmente la particella n.114 di cui al Foglio 10 che non è oggetto di pignoramento, né di vendita perché di proprietà di terzi. Anche il succitato parcheggio asfaltato e recintato, cui si accede da Via di Porta Rosa, prospiciente il primo dei quattro corpi di fabbrica costituenti il complesso alberghiero, interessa la restante parte della particella n.114 di cui al Foglio 10. Tutto il complesso è recintato su tre lati con recinzione metallica ad esclusione del lato ad Est confinante con la strada provinciale del Pantano (ora via della Bruca).

Per maggiori e più competenti dettagli si rimanda alla perizia di stima in atti e ai relativi allegati che devono intendersi qui integralmente richiamati, nonché agli atti della procedura esecutiva, alle relazioni e ai chiarimenti in essa resi dallo scrivente professionista delegato e dall'esperto stimatore.

**PREZZO BASE: Euro 797.899,83**

(euro settecentonovantasettemilaottocentonovantanove/83)

**OFFERTA MINIMA: Euro 598.424,87**

(euro cinquecentonovantottomilaquattrocentoventiquattro/87) (pari al 75% del prezzo base)

**LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo: Euro 5.000,00** (euro cinquemila/00)

#### **STATO di OCCUPAZIONE**

L'immobile in oggetto è libero.

#### **URBANISTICA E CERTIFICAZIONI**

Si rimanda per tutti i dettagli alla Consulenza Tecnica d'Ufficio e agli atti di cui al fascicolo della procedura, cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio che qui deve intendersi integralmente richiamata per ogni aspetto.

#### **SALDO PREZZO e FONDO SPESE TRASFERIMENTO**

**L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine in appresso indicato (ovvero entro il più breve termine dallo stesso offerente indicato nell'offerta presentata) esclusivamente a mezzo bonifico bancario con le modalità di cui alle condizioni generali di vendita:**

- entro e non oltre 120 giorni versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva i cui estremi saranno comunicati ad aggiudicazione avvenuta:

- a) **il saldo del prezzo di vendita** costituito dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata;
- b) **il fondo spese determinato secondo quanto indicato nelle condizioni generali.**

Le spese relative al trasferimento dovranno essere versate dall'aggiudicatario sempre nel termine di 120 giorni su altro conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva i cui estremi saranno parimenti comunicati dal professionista delegato. Non sono compresi nel fondo spese tutti gli oneri successivi al trasferimento posti a carico dell'aggiudicatario quali risultanti dalle condizioni generali allegate.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato ex art. 490, comma primo, c.p.c., a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante:

a. inserimento dello stesso avviso oltre che dell'ordinanza di delega e della ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione, in estensione xml.p7m, sul portale ministeriale delle vendite pubbliche in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a spese del creditore procedente.

Inoltre sarà cura dello scrivente professionista delegato alle operazioni di vendita provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti pubblicitari mediante:

b. inserzione nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano il "La Città" e "Il Mattino", in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata quale termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

I. numero di ruolo della procedura;

II. nome del Giudice dell'esecuzione;

III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;

IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;

VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);

VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;

X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;

XI. termine per la presentazione delle offerte;

XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

c. pubblicazione della ordinanza di vendita, del presente avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Vallo della Lucania addì 17 dicembre 2024

Il Professionista delegato dott. Michele Iuliano

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **PUNTO 1) CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR n. 380 del 6.6.2001) così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione in atti alla procedura, e con ogni pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente, il tutto così come pervenuto all'esecutato in virtù dei titoli di provenienza agli atti, fatte salve le precisazioni eventualmente contenute nel singolo avviso di vendita.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata dal CTU e nella descrizione di cui sopra) con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta - ex art. 2922 c.c. - alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali ecc, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o restituzione, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e non potendo l'aggiudicatario vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura e i creditori ivi soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, anche a causa di irregolarità urbanistiche.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; L'immobile viene venduto libero da: iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c. nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramento ex art. 686 c.p.c., la cui cancellazione verrà ordinata dal Giudice con il decreto di trasferimento (le formalità verranno cancellate a cura e spese della procedura); non potranno invece essere oggetto di cancellazione con il decreto, tutte le altre formalità non previste da detto articolo (quali ad es. trascrizioni di domande giudiziali e fallimenti) eventualmente anche segnalate nello specifico avviso di vendita. In merito si avverte che è possibile consultare la certificazione ipotecaria e/o notarile agli atti, che verrà pubblicizzata, ove possibile, su internet, ma diverse e nuove formalità potranno risultare dagli aggiornamenti ipotecari che verranno effettuati dal delegato prima della predisposizione del decreto. Nella presente procedura all'atto della emanazione del presente avviso, non è stato ancora emanato l'ordine di liberazione, le cui spese, se emesso, resteranno a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione. Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art.560, comma 4, c.p.c.).

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito ministeriale al portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito <https://www.asteavvisi.it> La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni possono essere richieste, da chiunque vi abbia interesse, alla cancelleria del tribunale o al custode, agli indirizzi e recapiti sopra indicati;

### **PUNTO 2) VISITE CON IL CUSTODE**

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento concordato con il custode giudiziario, da richiedersi ai recapiti indicati in avviso con le modalità e negli orari da questi stabiliti. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

### **PUNTO 3) EDILIZIA**

Per gli abusi eventualmente segnalati nella perizia di stima redatta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione ed agli atti del procedimento, cui sin d'ora si fa espresso rinvio, relativamente ai soli abusi che le norme di legge vigenti consentono di sanare, **e per le sole procedure esecutive e/o fallimentari - con esclusione quindi delle vendite scaturenti da procedimenti di divisione giudiziale** - si avverte l'aggiudicatario che:

ove ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.ro 380 e succ. mod. ed integrazioni e di cui all'art.40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 e succ. mod. ed integrazioni, procedendo, a sua esclusiva cura e spese, a presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, sempreché sussistano le condizioni previste dalle dette leggi e dalle succ. mod. ed integrazioni di cui da ultimo dalla legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/03 e precisamente:

- le ragioni di credito della procedura devono essere di data anteriore al 2 ottobre 2003;
- l'abuso deve essere sanabile ai sensi della normativa urbanistica e deve essere stato commesso in data anteriore al 31 marzo 2003;

In ogni caso **l'aggiudicatario non avrà alcun diritto (restitutorio o risarcitorio)** verso la procedura e/o i suoi organi e/o i creditori ivi soddisfatti, nonché dopo la chiusura della procedura verso l'esecutato per il caso di impossibilità di trasferimento o ritrasferimento dell'immobile acquistato anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione delle irregolarità urbanistiche eventualmente riscontrate.

In ogni caso l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

### **PUNTO 4) OFFERTE**

**Gli offerenti devono depositare nei termini di cui al singolo avviso di vendita offerta di acquisto** valida ed efficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e precisamente:

- ognuno, (tranne il debitore o soggetto a carico del quale vi siano divieti di cui al c.c. artt. 323, 378 e 1471 c.c. ) può offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579 comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente

alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art.583, comma 1, c.p.c.).

**L'offerta di acquisto dovrà essere in regola con il bollo.**

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere contenute in busta chiusa. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice e quello del professionista delegato e la data della vendita. Gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta, che il professionista delegato o suo delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

**L'offerta dovrà essere sottoscritta:**

dall'offerente personalmente o nel caso di società e/o enti dal legale rappresentante muniti dei necessari poteri; dai genitori nel caso di minori e/o dai rappresentanti legali.

**Gli offerenti devono indicare nella domanda:**

a) le proprie generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita), il codice fiscale; la dichiarazione di residenza ovvero il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato andrà indicato il regime patrimoniale fra i coniugi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179, comma 1, lett. f cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa). Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura;

c) i dati identificativi del bene (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quinto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione e la modalità di pagamento;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) all'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale (e del coniuge se in comunione legale dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva – con l'indicazione del relativo numero ("Tribunale Vallo della Lucania Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.") **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

g) eventuali dichiarazioni ai fini fiscali.

h) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

**2. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine),

si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

3. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

### **PUNTO 5) APERTURA BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

1. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sarà inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'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., con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

**Le somme depositate come cauzione saranno restituite agli offerenti non rimasti aggiudicatari**, per coloro che hanno depositato le buste a chiusura, del verbale di apertura busta con riconsegna degli stessi assegni.

### **PUNTO 6) SALDO PREZZO**

1. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine diverso da 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Si precisa che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno

immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale, consegnando al professionista delegato, presso l'ufficio dei professionisti delegati, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva – con l'indicazione del relativo numero ("Tribunale Vallo della Lucania Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.").

Si avverte fin da ora che, nel caso in cui quanto dovuto a titolo di saldo prezzo ed oneri accessori non venga depositato entro il termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e sarà pronunciata la perdita dell'intera somma, depositata a cauzione, a titolo di multa e la stessa sarà acquisita alla procedura ex art. 587 c.p.c..

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vallo della Lucania – Procedura Esecutiva – con l'indicazione del relativo numero ("Tribunale Vallo della Lucania Proc. n. \_\_\_\_\_ R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, sala va la restituzione di quanto versato in eccedenza.

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art.41, d.lgs. 1 settembre 1993 n.358), previa precisazione del credito entro il termine di trenta giorni dalla aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del venti per cento (20%) nel termine di giorni centoventi (120). Nel caso in cui oltre al creditore fondiario vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'Istituto mutuante dovrà avvenire **per il solo importo di cui all'art.2855 c.c.**, come oltre meglio schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non



unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### **PUNTO 7) TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL TRASFERIMENTO**

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto PER CIASCUN LOTTO a cura del delegato ex art. 591 bis n.ro 11 alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed agli adempimenti prescritti dalle leggi vigenti all'epoca del decreto, nonché alle formalità di cancellazione ex art. 586 c.p.c.

#### **PUNTO 8) ONERI SUCCESSIVI AL TRASFERIMENTO**

##### **A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

In merito agli eventuali **oneri condominiali arretrati**, si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente e che, solo se pervenuta da parte dell'amministratore di condominio, la situazione contabile verrà messa a disposizione sul sito internet in cui verrà effettuata la pubblicità di legge.

Tutti gli **oneri** sostenuti dal custode e/o dall'aggiudicatario, anche economici, **successivi all'aggiudicazione, relativi al rilascio dell'immobile** ed alla sua liberazione e/o alla prosecuzione della liberazione, in favore dell'aggiudicatario, ricadranno esclusivamente su questi, che potrà anche dichiarare di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine dette attività (art. 560 4° comma c.p.c.), provvedendo a sua esclusiva cura e spese alla liberazione. Tutti gli **oneri anche economici di cancellazione dei vincoli e delle formalità pregiudizievoli non cancellabili con il decreto** ricadranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli **oneri relativi alla regolarizzazione edilizia**, al rilascio dell'abitabilità e/o agibilità ed alla dotazione per il bene venduto delle certificazioni, energetica ex D.Lgs 192/2005 e succ. mod. ed integrazioni. e di conformità degli impianti ex DM 37/2008 e succ. mod. ed integrazioni, restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti gli **oneri di adeguamento ed allineamento catastale**, soggettivo ed oggettivo, anche ex lege 122/2010, restano ad esclusivo carico e spese dell'aggiudicatario.

#### **PUNTO 9) ASSEGNAZIONE - SOSPENSIONE - RINVIO**

**L'istanza di assegnazione può essere proposta dai creditori**, nei termini di Legge presentando al delegato istanza di assegnazione ex art.588 e ss. c.p.c., al prezzo base non inferiore a quello stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Il professionista delegato non procederà alla vendita e provvederà sull'istanza di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per **mancaanza totale di offerte**;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto **l'unica offerta** sia stata di importo **inferiore** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **più offerte** ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta presentata per prima, sia stato **inferiore** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di **più offerte** e di gara fra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque **inferiore** al valore d'asta (o prezzo di riferimento);

In presenza di una delle condizioni suindicate il professionista delegato procederà come segue:

a) assegnerà al creditore procedente e agli eventuali creditori intervenuti, termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) determinerà – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dal creditore istante l'assegnazione;

c) assegnerà al soggetto istante termine di 120 giorni per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) trasmetterà al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

e) in caso di mancato deposito della nota di precisazione del credito nel termine assegnato o di mancato versamento del conguaglio eventualmente dovuto, trasmetterà gli atti al giudice per le determinazioni consequenziali.

**Istanza di assegnazione può essere proposta anche dai comproprietari, nel giudizio di divisione**, presentando al delegato istanza di assegnazione ex art. 720 c.c., offrendo il versamento della parte di prezzo corrispondente alle quote di spettanza degli altri comproprietari, con tutte le modalità di offerta e di cauzione di cui sopra.

**L'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.** potrà essere presentata da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo al G.E. entro 20 giorni prima dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte; il G.E. potrà, sentito il debitore, sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi.

**L'istanza di rinvio ex art. 161 bis c.p.c. disp. att.** potrà essere presentata al delegato fino alla data della vendita e potrà essere accolta solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione.

#### **PUNTO 10) RIPARTO**

**I creditori, ed i legali dei comproprietari, entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovranno depositare** in cancelleria (ed in copia al professionista delegato):

- a) i titoli e le **dichiarazioni di credito**, per capitale, interessi e spese (con la specifica indicazione, riguardo agli interessi, del termine iniziale e finale di decorrenza, del tasso applicato e del dietim successivo e con la separata indicazione degli interessi coperti da ipoteca ex art. 2855 e degli interessi chirografari) ed allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, l'indicazione delle rate insolute distinguendo la quota capitale, i criteri di calcolo degli interessi, (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo) con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario ex co. 3, nonché la nota di iscrizione ipotecaria (ove non sia già in atti) e quella concernente eventuali annotazioni di trasmissione del vincolo ex art. 2843 c.c., salvo quanto previsto dall'art.58, comma 3, d.lgs.385/1993 nel testo vigente e dall'art.4, comma 1, l.30 aprile 1999 n.130;
- b) la nota delle spese giudiziali sostenute con allegata documentazione delle competenze dei procuratori e con espressa precisazione se dette spese vengano o meno chieste in privilegio quali spese di procedura.
- c) Nel caso si verifichi il mancato deposito dei titoli in originale, ne sarà data comunicazione al difensore costituito del creditore, diffidandolo al deposito al più tardi all'udienza di discussione a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato (fermo restando che il progetto di distribuzione verrà redatto come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, con l'annotazione dei creditori che non hanno provveduto al corretto deposito dei titoli);
- d) alla richiesta di compenso provvederà anche il custode giudiziario, nel termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, al fine di consentire al Giudice Delegato di liquidare il compenso allo stesso spettante.
- e) qualora i creditori o gli ausiliari, per colpevole ritardo, non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti già contenuti nel fascicolo (procedendo alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo);
- f) ove il creditore non trasmetta il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e non sia possibile determinare in altro modo l'importo della quota capitale e della quota per interessi, il credito sarà posto per intero (cioè anche per la quota capitale) in chirografo;

#### **PUNTO 11) INFORMAZIONI**

**L' avviso, le condizioni generali di vendita, la perizia con gli allegati, ed ogni altra documentazione, disponibile agli atti, utile alla vendita sono consultabili:**

in cartaceo ed in originale presso la Cancelleria del Tribunale ed anche scaricabili on-line sui siti ove è stata pubblicata la vendita, come indicato in avviso.

*Si avverte infine espressamente che stante la complessità della procedura e della normativa inerente le vendite giudiziarie, l'avviso e le condizioni generali sono state articolate in modo da dare risposta anche alla maggioranza delle informazioni generalmente richieste dagli interessati all'acquisto; ulteriori specificazioni e chiarimenti, proprio in ragione della complessità della procedura, non potranno in alcun modo essere dati né di persona né per telefono, ma potranno essere chiesti esclusivamente via fax o via mail al delegato/custode ai recapiti indicati in avviso ed esclusivamente con lo stesso mezzo verrà data risposta.*

*In ogni caso non sarà possibile fornire consulenza ed assistenza privata fiscale e/o legale di parte, essendo il delegato alla vendita e custode, ausiliario del Giudice ed organo della procedura.*

*Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e salvo anche per quanto previsto, l'applicazione di norme modificative, integrative e di attuazione.*

