

Tribunale di Vallo della Lucania
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Procedura Esecutiva R.G.E. 75/2019
Avviso di Vendita Immobiliare Delegata senza Incanto

La sottoscritta dott.ssa Federica Feola con studio in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33, tel. e fax: 0974/933144, pec: federicafeola@pec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita, a sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio del 07.05.2021 (e successivamente prorogata fino al 16.02.2025), nella procedura esecutiva immobiliare n. **75/2019** R.G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA E RENDE NOTO

che il giorno **18 marzo 2025 alle ore 16.00** presso il proprio studio professionale in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33, si procederà alla **vendita SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni profilo nella consulenza estimativa in atti, alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di porzione di villa binata costituita da due appartamenti (Foglio 49, particella 160 sub 4 e sub 7) con piscina sull'annessa corte esclusiva (sub 3) e diritti sulla corte comune (sub 1). Consistenza: 403,96 mq superficie residenziale, 150,86 mq di superficie non residenziale (balconi e terrazze), 713,00 mq corte esclusiva e 553,00 mq corte comune.

COMUNE DI UBICAZIONE: Centola (SA) – Frazione Palinuro alla Località Carminella.

DATI CATASTALI:

- 1) appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 4, Cat A/3, vani 14, R.C.: € 1.337,62;**
- 2) appartamento censito al NCEU del Comune di Centola (SA), al foglio 49, particella 160, subalterno 7, Cat A/3, vani 9, R.C. € 859,90;**

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta del Lotto Unico è fissato in € € 533.908,58 (Eurocinquecentotrentatremilanovecentootto/58).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € **400.431,43 (Euroquattrocentomilaquattrocentotrentuno/43).**

DESCRIZIONE:

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituito da due unità immobiliari catastali, distinte rispettivamente dal sub 4 e sub 7 della particella 160 del foglio 49 ubicato alla località Carminella della frazione Palinuro del comune di Centola (SA) con annessa corte esclusiva sub 3 e diritti sulla corte comune sub 1.

I predetti immobili sono ubicati in zona panoramica, a poca distanza dal mare e dal porto di Palinuro (circa 4 km), nonché a meno di 1 km dal centro urbano.

Le due unità immobiliari costituiscono una delle due porzioni di una villa binata e si articolano in piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati da una coppia di scale inscritte in due distinti corpi cilindrici posti in posizione laterale.

In pianta l'immobile si imposta rispettando una matrice geometrica a raggiera con centro sul fronte di ingresso principale.

Sono presenti scale di collegamento esterne, terrazzi ed aggetti che articolano e caratterizzano le facciate laterali.

Sull'area esterna esclusiva (sub 3) insiste altresì una piscina, circondata da area pavimentata in porfido e strettamente connessa ad un accesso al piano seminterrato del manufatto ed in particolare ai locali tecnologici, nonché ai servizi igienici. La corte comune sub 1) corrisponde all'accesso dalla strada, all'area di collegamento tra la strada ed il manufatto, comprensiva del viale di accesso

Il sub 4 costituisce porzione, posta al piano terra ed al piano primo, di un immobile di maggior consistenza ubicato alla località Carminella della frazione Palinuro del Comune di Centola (SA). Il piano terra, di superficie netta complessiva di mq 162,50 è costituito da due camere da letto, da una cucina, un soggiorno, due servizi igienici, disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi. Ad esso si accede mediante scala esterna e porta di ingresso ad un ampio ambiente soggiorno di superficie pari a mq 68,98 con finiture di pregio, quali parete rivestite in pietra e pavimentazione in ceramica.



Il sub 7 corrisponde al piano seminterrato di superficie pari a 162,57 mq costituito da quattro ambienti, quattro servizi igienici e deposito. Sono presenti diversi accessi al piano, dal fronte principale del manufatto e dal laterale (dalla corte esclusiva all'unità immobiliare-lato piscina).

Come riportato alle pagg. 23/24 dell'elaborato peritale, consultabile tra gli allegati in pubblicità, al quale si rimanda, l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativamente alla presenza di umidità alle pareti e al solaio, dovuta presumibilmente alla infiltrazione di acqua.

Gli ambienti sono caratterizzati dalla presenza di umidità da condensa superficiale che ha determinato un fenomeno di distacco dell'intonaco, in particolare dall'intradosso del solaio interpiano con il secondo livello e della parete ove è presente la scala di collegamento con il piano superiore.

L'unità immobiliare è in disuso da lungo tempo, fattore che ha determinato l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria presso la stessa, comportando, allo stato attuale, la necessità di opere di manutenzione straordinaria, indispensabile per rendere fruibile in sicurezza ed igiene gli ambienti.

Il Ctu ing. Ivan Maiese, nella nota di riscontro del 25.09.2024, nel confermare quanto innanzi detto evidenzia in particolare che *"in sede di valutazione dell'immobile la necessità di manutenzione straordinaria è stata già considerata nella formulazione del valore finale dell'immobile per cui lo stesso ritiene che i costi inerenti i lavori elencati (come descritti nella nota di riscontro, anch'essa presente tra gli allegati in pubblicità) siano già insiti nel valore attribuito all'immobile.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea B4 del P.R.G. del Comune di Centola e risultano conformi a quanto descritto negli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire n. 51/2006 del 22/06/2006, ai sensi dell'art. 32 della L. 47/1985 e s.m.i.

Per quanto attiene la piscina ricorrono i presupposti per l'applicazione del procedimento di accertamento di conformità urbanistica, come disciplinato dall'art. 36 del DPR 380/2001 nonché del procedimento di compatibilità paesaggistica D. Lgs. 42/2004.

In relazione al compendio immobiliare staggito risulta essere stato trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.02.2016 ai nn. 5308/4286, un decreto di sequestro preventivo trascritto.

Il predetto sequestro risulta solo formalmente presente tra i gravami in quanto revocato con Sentenza del 15.05.2019; va quindi cancellato da parte del soggetto legittimato.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Immobile libero da persone. Occupato da mobili ed arredi non oggetto di pignoramento.

Per ogni altra indicazione, anche in ordine alla situazione e regolarità urbanistico/edilizia, si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall' ing. Ivan Maiese.



PROVENIENZA

Il compendio pignorato è pervenuto alle parti esecutate per atto di compravendita rogato in data 15.07.2010 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 32984/22910 e successiva rettifica del 16.10.2012 trascritta presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 40512/31911.

La consistenza immobiliare e la provenienza ventennale (rispetto alla quale risulta rispettata la continuità delle trascrizioni) è meglio descritta e valutata nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. agli atti della procedura esecutiva nonché richiamata nella relazione estimativa predisposta dall’ing. Ivan Maiese, alle quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI

Per ciò che concerne le formalità pregiudizievoli richiamando il contenuto della relazione di stima si integra la stessa precisando che sebbene dall’aggiornamento della ispezione ipotecaria risulti ancora annotata la seguente trascrizione:

-TRASCRIZIONE del 02.02.2016 DECRETO DI SEQUESTRO PER EQUIVALENTE R.P. 4286/R.G. 5308-

in relazione alla stessa si precisa che, con Sentenza del Tribunale di Torre Annunziata -Sezione Penale- emessa in data 15.05.2019, depositata in Cancelleria il 30.07.2019 è stato disposto il dissequestro, ancora formalmente non annotato. Tale Sentenza di assoluzione piena è passata in giudicato in data 16.10.2019 in quanto non oggetto di impugnazione.

La cancellazione della mera formalità del Sequestro, non più esistente, dovrà quindi essere effettuata a cure e spese dell’aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L’immobile non è parte di un condominio.

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEL LOTTO

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 17.03.2025 (diciassette marzo 2025) alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico al n. 338/2671103, presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Federica Feola con studio in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro, 33.

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

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti).

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo (da € 16,00), con allegato documento di identità dell'offerente, va depositata nel termine sopra indicato in busta chiusa anonima, all'esterno della quale sarà annotato, a cura del delegato o di un suo incaricato, il nome (previa identificazione) 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'offerta deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:
 - a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul **regime patrimoniale vigente tra i coniugi**: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente, al fine di trasferire ad entrambi *pro quota* il bene in caso di aggiudicazione. In caso di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma I lett. f codice civile, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
 - a2) **se l'offerente è persona in età minore** l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare in copia conforme;
 - a3) **se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

- a4) **in caso di offerta per persona da nominare**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- a5) **in caso di dichiarazione presentata da più soggetti**, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni centoventi (120) dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;**
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- g) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;**
- h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una **somma non inferiore al 10% del prezzo offerto** a mezzo **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 75/2019 TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA"**, con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

In alternativa all'assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante l'accredito a mezzo **bonifico bancario** su conto bancario intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito indicato dal professionista delegato, di una somma pari a un decimo del prezzo che si intende offrire.

L'accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto.

Ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., **è inoltre consentita la prestazione della cauzione anche con fideiussione autonoma** all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, con necessità in tal caso di deposito: di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione.

Nelle ipotesi di prestazione della cauzione a mezzo bonifico o a mezzo fideiussione bancaria, l'offerente deve comunicare a mezzo posta elettronica certificata la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 571 c.p.c.

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

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

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

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

La gara si svolgerà mediante il sistema delle schede o buste segrete, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; **l'unico rilancio dovrà essere effettuato entro tre minuti dall'apertura della gara.**

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore.

In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite e con identico termine per il pagamento, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Saranno ritenute inammissibili e inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali

differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

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

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti **opere abusive** realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare **domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.**

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine perentorio non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (*ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata*).

Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione versata), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto versato in eccedenza, a mezzo assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla procedura esecutiva immobiliare.

Ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un **finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita**; in tal caso, l'aggiudicatario potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo, contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura, entro il termine e nelle forme previste.



Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 terzo comma c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento, con l'assenso all'iscrizione ipotecaria, nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento, se non unitamente all'iscrizione di ipoteca.

Nell'ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ex art. 41 TUB (entro il termine massimo della vendita senza incanto), **l'aggiudicatario** (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) **deve versare direttamente al creditore fondiario** (ovvero al cessionario del credito) **la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso (nei limiti del credito azionato in via ipotecaria, e previa precisazione del medesimo entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento per spese di procedura nella misura del 20%),** nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al versamento del residuo importo eccedente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.

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

Le spese di registrazione, gli oneri di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) sono a carico dell'aggiudicatario; a tal fine il professionista delegato provvederà con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario all'esecuzione delle predette formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento depositando, presso lo studio del professionista delegato apposita istanza in bollo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. andrebbero compiute presso la cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro n. 33.

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; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) mediante inserimento dello stesso sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia;
- b) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d) sul sito internet Immobiliare.it, nonché tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e con inclusione dei link ovvero l'indicazione degli indirizzi internet ove sono reperibili le necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

e) per affissione pubblicità muraria nei Comuni di: Vallo della Lucania, Centola e Camerota;

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato e alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, **dott.ssa Federica Feola**, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo **studio sito in Palinuro (SA) alla Via Acqua del Lauro n.33, oppure all'utenza telefonica mobile 338/2671103.**

Palinuro, li 19.11.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dott.ssa. Federica Feola