

Maria Grazia Foti
Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Via Tranquillino Benigni n. 10 – 83100 Avellino
Tel.: 0825.679986
p.e.c. mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 94/2021

Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto

Il giorno **13 dicembre 2024 alle ore 10:00**, in Avellino alla Via Tranquillino Benigni 10, presso l'ufficio della Dr.ssa Maria Grazia Foti, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Patrizia Grasso, giusta delega del 13.02.2023, nonché ordinanza del 13.07.2024, avrà luogo la vendita senza incanto (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti), degli immobili di seguito descritti. Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **12 dicembre 2024 entro le ore 12:00**.

Descrizione degli immobili

Lotto Unico:

Immobile in regime di piena proprietà per la quota di 1000/1000, sito nel Comune di San Potito Ultra (AV), alla Via Ponte n. 1, così censito:

Appartamento sito nel Comune di San Potito Ultra (AV), al Catasto dei Fabbricati (Codice: I 129), alla Via Ponte n.1, Foglio 6, particella 471, sub 9, piano terzo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: escluse aree scoperte 110 mq, comprese aree scoperte 114 mq, rendita Euro 213,04.

Valore di stima: Euro 48.040,00 (euro quarantottomilaquaranta/00).

Prezzo base d'asta: Euro 20.266,88 (euro ventimiladuecentosessantasei/88).

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): Euro 15.200,16 (euro quindicimiladuecento/16)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (euro mille/00) nel caso in cui si debba, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., procedere alla gara tra più offerenti.

L'immobile sopra descritto è occupato dal debitore esecutato.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti, al cui riguardo, si precisa, come risulta dalla CTU.

L'appartamento posto in vendita è sito al piano terzo di un fabbricato condominiale con annesso cortile. Il manufatto, realizzato in c.a. e tompagnatura in laterizio (ovvero, pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento) ha una superficie utile complessiva di 92,90 mq, distribuita per un'altezza di 2,90 m e composta da: a) disimpegno della superficie di 10,40 mq, con accesso dal pianerottolo del vano scala attraverso un

portone tamburato in legno “mogano” provvisto di serratura di sicurezza; b) ripostiglio cieco della superficie di 2,30 mq, a sinistra del disimpegno, provvisto di porta tamburata in legno “mogano”; c) soggiorno della superficie di 19 mq, di fronte al disimpegno, dotato di porta tamburata a due ante in legno “mogano” con riquadri di vetro satinato nonché provvisto di portafinestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC, presidiata da una ringhiera in ferro posta a raso della facciata del fabbricato; d) primo bagno della superficie di 3,60 mq, a sinistra dell’inizio del corridoio del disimpegno, provvisto di porta tamburata in legno “mogano” e di finestra in PVC con vetrocamera nonché rivestito da piastrelle in gres porcellanato; e) secondo bagno della superficie di 6,40 mq, seguendo il corridoio, provvisto di porta tamburata in legno “mogano” e di finestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC nonché rivestito da piastrelle in gres porcellanato; f) cucina della superficie di 15 mq, in fondo al corridoio, provvista di porta tamburata in legno “mogano” e di finestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC nonché dotata di angolo cottura rivestito da piastrelle in gres porcellanato e di caminetto alimentato a legna; g) prima camera da letto della superficie di 20,70 mq, percorrendo a ritroso il corridoio, provvista di porta tamburata in legno “mogano” e di finestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC nonché rivestito da piastrelle in gres porcellanato; h) seconda camera da letto della superficie di 15,50 mq, a seguire il corridoio, provvista di porta tamburata in legno “mogano” e di portafinestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC dalla quale si ha accesso al medesimo balcone aggettante sul cortile.

L’appartamento confina sul lato est con appartamento di altra proprietà e, sui tre lati nord-ovest-sud, con la corte comune opportunamente delimitata da muri in calcestruzzo e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

REGOLARITA’ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Come risulta dalla CTU in atti, nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il bene ricade in “Zona B - Area ad uso prevalentemente residenziale “B1 – Residenziale saturo”.

Risultano inoltre depositati i seguenti atti:

- deposito presso il Comune di San Potito Ultra del Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla Via Ponte, Grafici, scala 1:100 in data 23/04/1966;
- rilascio di Autorizzazione Edilizia del 01/07/1966;
- dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 16/03/1970 e relativo verbale di ispezione sanitaria del 16/03/1970;
- inoltro al Comune di San Potito Ultra della Domanda di Condono Edilizio Mod.47/85-A/R del 29/03/1986, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 per il piano quarto (sottotetto), catastalmente individuato al f.lio 6 particella n.471 sub 10 del fabbricato di cui all’Autorizzazione Edilizia del 01/07/1966;

Maria Grazia Foti
Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Via Tranquillino Benigni n. 10 – 83100 Avellino
Tel.: 0825.679986
p.e.c. mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

- rilascio di Concessione in Sanatoria n.064/47 prot. n.3330 del 24/09/1997 per trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della Legge Regionale 6 maggio 1985, n.38, per le opere abusive relative al piano quarto (sottotetto) del fabbricato di cui all'Autorizzazione Edilizia del 01/07/1966;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a sanatoria, presentata al Comune di San Potito Ultra (AV), ed acquisita in atti in data 27/06/2022 al n.0002219 di protocollo, afferente all'appartamento al piano terzo del fabbricato alla Via Ponte n.1 di cui all'Autorizzazione Edilizia del 01/07/1966, catastalmente individuato al f.lio 6 particella n.471 sub 9, di cui agli allegati rilievi planimetrico e fotografico nonché ricevuta di versamento dell'oblazione "S.C.I.A a sanatoria".
- Non risultano presentati né la comunicazione di inizio né quella di ultimazione lavori, né il collaudo statico, né l'attestato di qualificazione energetica.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La vendita dell'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, diritti condominiali, 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 del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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.

L'aggiudicatario per le suddette difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti, e, nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità, potrebbero verificarsi difficoltà in caso di rivendita.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione dei beni, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2 comma 59, della Legge 23/12/1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene. Si evidenzia che, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato

peritale in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del professionista delegato, **Dr.ssa Maria Grazia Foti, sito in Avellino alla Via Tranquillino Benigni n.10, entro e non oltre entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, offerta in bollo (da Euro 16,00)** datata e sottoscritta, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, esclusivamente, le generalità di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificatamente né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del Tribunale, del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura, del professionista delegato e della data della vendita;
- il cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico (se disponibile anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione aggiornato, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di

- rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);
- il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea);
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
 - l'indicazione del lotto e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **In merito si evidenzia che l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.** Le offerte in misura pari al 75% del prezzo base d'asta saranno ritenute valide, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che, nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
 - l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
 - il termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 c.p.c.**, che saranno effettuate a cura del professionista delegato e a carico dell'aggiudicatario, dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. In mancanza dell'indicazione del termine di versamento verrà applicato il termine massimo di 120 giorni;
 - la fotocopia di valido documento di identità in corso di validità, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti di cui all'art. 179 c.c., lettere c), d) e f), è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte anche il coniuge per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- procura speciale o procura generale: a mente dell'art. 579 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale (procura notarile). I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. In tal caso gli avvocati che concorressero per persona da nominare dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c.; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
- **l'assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. esecutiva n.94/2021-Tribunale di Avellino", per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Detto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, dopo la chiusura della gara;**
- i recapiti ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o "prezzo valore" di cui all'art. 1 comma 497 della L. 266/2005, che si applica ai trasferimenti a persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale) da effettuarsi con apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma in ogni caso prima del versamento del saldo prezzo;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. A tal fine, gli offerenti, tutte le parti, compresi i creditori iscritti non intervenuti, sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per il lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di unica offerta valida**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi

sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **in presenza di due o più offerte valide di acquisto**, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dall'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta). Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- L'offerta non sarà considerata efficace:

- se non viene rispettato il disposto dell'art.579 co.2 c.p.c.;
- se non viene rispettato il disposto dell'art.579 ultimo comma c.p.c.;
- se perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità (assegno circolare non trasferibile) e nella misura innanzi indicate;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di ¼;
- se prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., ovvero nelle ipotesi in cui:

- il professionista delegato alla vendita, in presenza di più offerte, disponga la gara;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata) mediante versamento su conto corrente bancario intestato

alla presente procedura, vincolato all'ordine del G.E., che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta o con assegno circolare non trasferibile, intestato a: **“Proc. esecutiva n.94/2021-Tribunale di Avellino”**- professionista delegato Dr.ssa Maria Grazia Foti.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs. n.385/1993 “Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia” e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non voglia subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedente a quello da lui fissato per il saldo del prezzo ovvero comunque entro 110 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D.Lgs. n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario, inoltre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista avrà provveduto ad aprire, tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati) poste a suo carico dal G.E. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato verrà restituita all'aggiudicatario, così come, quest'ultimo, dovrà versare l'eventuale differenza, se quanto versato risultasse insufficiente.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di

Maria Grazia Foti
Dottore Commercialista e Revisore Contabile
Via Tranquillino Benigni n. 10 – 83100 Avellino
Tel.: 0825.679986
p.e.c. mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad Iva o ad Imposta di registro, sarà determinata al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; in caso di omissione, il decreto di trasferimento, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni responsabilità.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicizzato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato e solo successivamente sui siti internet www.tribunale.avellino.it, www.astalegale.net, unitamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista free press mensile "Newspaper aste" e per estratto sul quotidiano "Il Mattino" – edizione Nazionale, a cura della società Astalegale.net S.p.A. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso e la data della vendita dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Si precisa che, tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso l'ufficio del professionista delegato Dr.ssa Maria Grazia Foti, sito in Avellino alla via Tranquillino Benigni n.10.

Il G.E. ha nominato custode giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, Dr.ssa Maria Grazia Foti, con studio in Avellino alla via Tranquillino Benigni n. 10 (Tel. 0825.679986 - mobile: 3384077822- p.e.c. mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it).

Si precisa che gli interessati che intendessero visionare gli immobili dovranno formulare apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche, cui seguirà comunicazione da parte del custode per consentire la visita degli immobili medesimi.

Infine, se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino lì, 9 settembre 2024

Il professionista delegato
Dr.ssa Maria Grazia Foti