

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA

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, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. con ordinanza del G. E. dott.ssa Roberta Giglio del 14.09.2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. **35/2019 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **20 marzo 2025, alle ore 16:00**, presso lo studio del Delegato alla vendita **dott.ssa Federica Feola in Centola – frazione Palinuro alla via Acqua del Lauro n. 33**, si procederà alla **vendita senza incanto** – mediante esame e deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti se superiori a uno – della consistenza immobiliare di seguito descritta, alle condizioni sotto riportate

BENI IN VENDITA

LOTTO TRE

In OMIGNANO (SA) alla Località Cerreta quota indivisa di 500/1000 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO di: fabbricato indipendente ad uso residenziale finemente rifinito e in ottimo stato di conservazione, sviluppato su unico livello, costituito da ampio salone ed annessa cucina, due camere da letto e due bagni (part. 546 sub 3); **locale deposito** in parte allo stato grezzo di circa 169 mq (part. 546 sub 2) e **piano sottotetto** di circa 146,82 mq afferente all'intero fabbricato allo stato grezzo e in corso di costruzione, il tutto con accesso da corte antistante recintata e delimitata da cancello carrabile. Sul fronte laterale del fabbricato è presente una tettoia posta a copertura di un'area di circa 36,25 mq di superficie.

Esistono abusi edilizi sanabili.

Prezzo base: € 31.427,74 – Offerta minima: € 23.570,80.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Omignano:

- 1) usufrutto 500/1000 foglio 12, particella 546 sub 3, 10 vani, cat. A/2;
- 2) usufrutto 500/1000 foglio 12, particella 546 sub 2, su. 169 mq, cat. C/2.

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: OCCUPATO dall'usufruttuario fino alla vendita.

LOTTO QUATTRO

In OMIGNANO (SA) alla Località Corticelle diritto di USUFRUTTO 1000/1000 di: unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato di maggiore



consistenza, costituita da ampia zona giorno, cucina abitabile con balcone, quattro stanze, due bagni e un terrazzo, dotata di impianto di riscaldamento autonomo (foglio 6, particella 471 sub 16, cat. A/2); **locale seminterrato adibito a deposito** di circa 139 mq, accessibile da scala esterna e da ingresso pedonale ubicato a sud del fabbricato (foglio 6, particella 471 sub 18, cat. C/2); **sottotetto in corso di costruzione** allo stato grezzo, di superficie di circa 112 mq con accesso dalla medesima scala posta a servizio dell'abitazione, provvisto da due terrazzi pertinenziali (foglio 6, particella 471 sub 20, cat. F/3).

Prezzo base: € 66.277,48 – Offerta minima: € 49.708,11.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Omignano:

- 1) usufrutto 1000/1000 foglio 6, particella 471 sub 16, 7 vani, cat. A/2;
- 2) usufrutto 1000/1000 foglio 6, particella 471 sub 18, mq 139 cat. C/2;
- 3) usufrutto 1000/1000 foglio 6, particella 471 sub 20, cat. F/3

STATO OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI: OCCUPATI dall'usufruttuario fino alla vendita.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

***** LOTTO TRE *****

STATO DI FATTO – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Il **Lotto TRE** è costituito dal diritto di usufrutto pignorato **per la quota di 500/1000** su due unità immobiliari site in Omignano (foglio 12 particelle 546 sub 3 e sub 2).

L'unità immobiliare individuata catastalmente al sub 3 è un'abitazione indipendente alla quale ci accede da una corte antistante il manufatto, recintata e delimitata da un cancello di chiusura in ferro, caratterizzata da finiture di pregio e provvista di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da pompe di calore, servizi igienici moderni e impianto elettrico a norma.

L'unità individuata al sub 2 è ancora in gran parte allo stato grezzo, al pari del sottotetto in corso di costruzione.

Trattasi di immobile occupato dalla co-usufruttuaria non eseguita (per la quota di 500/1000) e dal nudo proprietario (1000/1000).

Entrambe le unità immobiliari ricadono su area indicata quale Zona E 2 – agricola semplice del piano regolatore Generale del Comune di Omignano.

Il fabbricato in oggetto fu costruito in virtù di concessione edilizia n. 6 del 24.01.2011 e successiva variante in corso d'opera.

A seguito di istanza prot. n. 695 del 03.03.2014 risulta rilasciato certificato di agibilità prot. n. 884.

I lavori risultano ultimati da comunicazione del 15.01.2014 prot. n. 150, comprensiva di relazione tecnica a firma del Direttore di Lavori con progetto dell'opera come effettivamente realizzata, e cioè una variante ultimativa con modifiche non sostanziali al progetto inizialmente assentito.

Sul fronte laterale del manufatto viene segnalata la presenza di una tettoia posta a copertura di un'area di superficie pari a 36,25 mq non oggetto di titoli abilitanti.



In merito a tale difformità il CTU nominato ing. Ivan Maiese precisa che “*ricorrono i presupposti per l'applicazione del procedimento di accertamento di conformità urbanistica, come disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e che è pertanto possibile regolarizzare gli interventi indicati, previa valutazione dell'Amministrazione circa l'esistenza dei presupposti richiesti, il tutto come meglio descritto nella Relazione dell'Esperto Stimatore nominato dal G.E., alla quale si rinvia per ogni opportuno approfondimento tecnico.

PROVENIENZA

La provenienza ventennale delle consistenze immobiliari costituenti il **LOTTO TRE**, per la 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 nella relazione estimativa redatta 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 dall'aggiornamento della ispezione ipotecaria risultano essere state effettuate le seguenti trascrizioni:

-TRASCRIZIONE del 29.03.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.P. 9321,/R.G. 11776;

-TRASCRIZIONE del 25.01.2022 DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO R.P. 2465/R.G. 2939;

-TRASCRIZIONE del 15.07.2022 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.P. 24509/ R.G. 30929;

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano occupati fino alla vendita dal nudo proprietario e dal co-usufruttuario (non esecutati).

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un fabbricato indipendente. Non si segnala l'esistenza di Condominio e/o la debenza di spese di gestione condominiale.

***** LOTTO QUATTRO *****

STATO DI FATTO – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Il **Lotto QUATTRO** è costituito dal diritto di usufrutto pignorato per l'intero 1000/1000 su tre unità immobiliari site in Omignano (foglio 6, particelle 471 sub 16 – sub 18 e sub 20).

L'unità immobiliare individuata catastalmente al sub 16 (cat. A/2) è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da 7 vani catastali, ubicato in Località Corticelle nel territorio del Comune di Omignano, a valle della strada Provinciale denominata Pedemontana, posta a collegamento dei vicini comuni costieri con lo svincolo della variante alla S.S. 18.

A detta unità immobiliare si accede mediante scala comune, ad uso esclusivo del primo e del secondo piano del fabbricato.

L'abitazione è composta da un'ampia zona giorno di superficie pari a mq 27,27, cucina abitabile di superficie pari a mq 17,43 e pertinente balcone di mq 16,17 con affaccio sulla via principale.



Attraverso un disimpegno di mq 9,42 si accede a quattro stanze e due bagni, nonché terrazzo di superficie di 15,23 mq.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas.

L'unità immobiliare individuata catastalmente al sub 18 (Cat. C/2) è un locale deposito di circa 139 mq, ubicato nel medesimo fabbricato di maggiore consistenza, in Località Corticelle.

Trattasi di un locale seminterrato adibito a deposito, accessibile da una scala esterna posta sul fronte nord e da un ingresso pedonale ubicato sul lato sud del manufatto.

L'unità immobiliare individuata catastalmente al sub 20 (Cat. F/3) è il sottotetto in corso di costruzione del fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte anche i sub 16 e 18; tale unità ha dimensioni ridotte rispetto all'appartamento ad esso sottoposto (sub 16).

Trattasi di sottotetto allo stato grezzo, privo di opere di finitura, impianti e infissi esterni; ad esso si accede mediante la medesima scala di accesso all'appartamento individuato catastalmente al sub 16.

L'unità immobiliare è provvista di due terrazzi pertinenziali, rispettivamente di superficie pari a 17,01 mq e 11,60 mq.

Tutte e tre le unità immobiliari costituenti il Lotto Quattro ricadono su area indicata quale Zona B residenziale di completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Omignano; le stesse sono state realizzate in forza di Concessione Edilizia del n. 08/96 del 15.04.1996.

Per ogni approfondimento in ordine alla regolarità edilizia degli immobili si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Esperto Stimatore Ing. Ivan Maiese.

PROVENIENZA

La provenienza ventennale delle consistenze immobiliari costituenti il **LOTTO QUATTRO**, per la 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 nella relazione estimativa redatta 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 dall'aggiornamento della ispezione ipotecaria risultano essere state effettuate le seguenti trascrizioni:

-TRASCRIZIONE del 29.03.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.P. 9321,/R.G. 11776;

-TRASCRIZIONE del 25.01.2022 DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO R.P. 2465/R.G. 2939;

-TRASCRIZIONE del 15.07.2022 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.P. 24509/ R.G. 30929;

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano occupati fino alla vendita dalla parte esecutata.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un fabbricato indipendente. Non si segnala l'esistenza di Condominio e/o la debenza di spese di gestione condominiale.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA DEI LOTTI

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore dei beni risultanti dalla perizia di stima dell'Ing. Ivan Maiese agli atti della procedura, è fissato



- per il **Lotto TRE** in € **31.427,74** (Euro trentunomilaquattrocentoventisette/74); **l'offerta minima di acquisto** (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **è fissata in € 23.570,80** (Euro ventitre milacinquecentosettanta/80);
- per il **Lotto QUATTRO** in € **66.277,48** (Euro settantaseimiladuecentosettantasette/48); **l'offerta minima di acquisto** (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **è fissata in € 49.708,11** (Euro quarantanovemilasettecentootto/11).

*** **

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEI LOTTI

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto devono essere depositate entro e non oltre il giorno 19 marzo 2025 alle ore 12.00, previo appuntamento telefonico al n. 338/2671103, presso lo studio del professionista delegato **DOTT.SSA Federica Feola, sito in Centola – Fraz. Palinuro alla via Acqua del Lauro n. 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. 35/2019 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**

Le consistenze immobiliari in oggetto vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno 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 gli immobili 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, qualora ne ricorrano le condizioni, 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), **Paggiudicatario** (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.

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 Vallo della Lucania alla via Ottavio Valiante n. 11.

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, sui quotidiani "Il Mattino" edizione nazionale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) sul sito internet astegiudiziarie.it, Immobiliare.it, nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet casa.it, Idealista.it, Subito.it e Bakeka.it – almeno 45 giorni prima del termine di 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.

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 Centola alla via Acqua del Lauro n. 33 oppure all'utenza telefonica mobile n. 338/2671103.**

Vallo della Lucania, li 26.11.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. ssa Federica Feola

