

Studio Legale
Avvocato Rosaria Galatro
Via Matteotti, 226 - Sala Consilina (SA)
TEL / FAX: 0975-23994 - cell. 3319057060
e-mail: rosaria.galatro@virgilio.it
e-mail certificata: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n° 98/2013 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

L'avv. **Rosaria Galatro**, con studio sito in Sala Consilina (SA) alla Via Giacomo Matteotti n. 226, quale professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Zingales, del 23/5/2017, ed in virtù delle nuove modalità e condizioni della delega successive all'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015, diramate dal Giudice dell'Esecuzione e notificate a mezzo pec dalla Cancelleria il 5/6/2017 - nella procedura esecutiva immobiliare **n. 98/2013 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa dalla Project Informatica S.r.l. nei confronti di *OMISSIS*

AVVISA

che il giorno **20 aprile 2018, alle ore 16:00**, presso il suo studio si procederà alla **vendita SENZA INCANTO** – mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti - degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 19:00 del giorno 19 aprile 2018.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dalla professionista delegata presso il suo studio.

BENI IN VENDITA

Descrizione degli immobili - (come da C.T.U. depositata in atti)

LOTTO UNICO – Piena proprietà di un fabbricato, ad uso abitativo, con pertinente corte esterna e locale caldaia/lavanderia siti nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Tempa Gru **snc**, rispettivamente identificati “nel N.C.E.U. al foglio 6, particella n. 1319, sub 1, categoria A/3, classe 1, vani 7, Rendita catastale € 578,43, sup. catastale 184,00 mq, e nel N.C.E.U. al foglio 6, particella n. 1319, sub 2, categoria C/2, classe 9, Rendita catastale € 115,69 – consistenza 70,00 mq”.

Al compendio immobiliare si accede, con diritto di servitù, attraverso la percorrenza di un viale sterrato che si sviluppa lungo le particelle nn. 1985 e 1989. La zona è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed è lontana dai servizi più importanti. Il bene è composto da una corte esterna chiusa recintata perimetrale e da un cancello in ferro, collegato direttamente con la strada principale. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono buone.

Il fabbricato, ad uso abitativo (foglio 6, particella n. 1319, sub 1), si articola su due piani fuori terra: il piano terra composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio ed una scala di forma ad arco per l'accesso al piano sottotetto, e il piano primo sottotetto composto da n. 4 camere da letto, un bagno, un disimpegno, una cabina armadio ed il vano scala.

Il portico (di circa 173,00 mq) che si sviluppa su due lati dello stabile, privo di provvedimenti autorizzativi, risulta illegittimo e pertanto dovrà essere demolito.

I locali (al foglio 6, particella n. 1319, sub 2), destinati ad uso deposito e a vano caldaia/lavanderia, sviluppati su un unico piano fuori terra, non risultano essere stati mai assentiti dal Comune di Sala Consilina e, pertanto, risultano in completa difformità edilizia. Agli atti del catasto manca la planimetria catastale dei detti locali. Si presentano in un discreto stato di conservazione. I locali destinati a deposito dovranno essere demoliti, salvo quanto di seguito si dirà per il solo locale vano caldaia/lavanderia.

Regolarità edilizio-urbanistica - Conformità degli impianti

Dalla relazione redatta dall'**arch. Maurizio Cocilova**, nominato esperto stimatore, risulta che il fabbricato (foglio 6, particella n. 1319, sub 1), oggetto del pignoramento, è stato realizzato in anni



precedenti al 1967 ed è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nel 1999. E' provvisto di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Sala Consilina in data 20/1/2003 prot. 107, risulta adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma ed è fornito di impianto termico.

Il portico (foglio 6, particella n. 1319, sub 1), di circa 173,00 mq, che si sviluppa su due lati dello stabile, privo di provvedimenti autorizzativi, risulta illegittimo e, pertanto, dovrà essere demolito e ripristinato lo stato dei luoghi.

I locali (al foglio 6, particella n. 1319, sub 2), destinati ad uso deposito e a vano caldaia/lavanderia, sviluppati su un unico piano fuori terra, non risultano essere stati mai assentiti dal Comune di Sala Consilina e risultano in completa difformità edilizia. Non risultano adeguati alle odierne norme in materia antisismica, non sono dotati di impianti, salvo quello elettrico nel locale caldaia/lavanderia.

Tali corpi di fabbrica dovranno essere demoliti. Per il solo locale destinato a vano caldaia/lavanderia sarà necessario richiedere un permesso di costruire in sanatoria.

L'esperto rileva che per tali abusi (pag. 13 della perizia di stima): dovranno essere demoliti il portico e i locali destinati a deposito (previa denuncia di abusi edilizi), mentre per il solo locale caldaia/lavanderia dovrà essere richiesto un permesso in sanatoria . Tale onere viene stimato in complessivi € 10.000,00 (comprensivi dei lavori di demolizione, di pratiche edilizie necessarie per la demolizione dei corpi di fabbrica, per la richiesta in sanatoria, per la correzione catastale dei beni, per l'agibilità e per oneri urbanistici e oblativi).

Il compendio pignorato è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch. Maurizio Cocilova, depositata in Cancelleria in data 13/12/2016 e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Provenienza.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di donazione del 30/08/1980 per il notaio Pietro Romanelli – rep. n. 5057, trascritto in data 24/9/1980 a Salerno, Reg. part. 20101, Reg. gen. 22844 (il diritto di usufrutto riservato in capo al donante risulta ricongiunto alla nuda proprietà dal 17/7/2001, giorno della sua morte).

I beni, oggetto del pignoramento, derivano da un'unica particella (1319) poi frazionata in due subalterni (sub 1 e sub 2, variazione avvenuta in data 14/07/2012).

I beni insistono sul terreno identificato alla particella catastale n. 1319 (ex 915) del foglio n. 6.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima redatta dall'arch. Maurizio Cocilova (depositata in Cancelleria in data 13/12/2016 e pubblicata sul sito web www.astegiudiziarie.it) che forma parte integrante del presente avviso.

Stato di occupazione

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Il prezzo base, ribassato di 1/4, è pari a **118.500,00 euro** (dicesi centodiciottomilacinquecento/00).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base così come ridotto) è fissata in **88.875,00 euro** (dicesi ottanottomilaottocentosestantacinque/00).

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a **2.000,00 euro** (dicesi duemila/00).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La presentazione delle offerte di acquisto presuppone e richiede, previa espressa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U. Arch. Maurizio COCILOVA, depositata in Cancelleria il 13/12/2016, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista



delegato presso il suo studio sito alla Via G. Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA); al presente avviso si applica l'art. 173-quater disp. att. c.p.c..

La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti allo stesso, eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto d'ufficio, Arch. Maurizio COCILOVA. 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o 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 degli 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 e riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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 a costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della legge n. 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 SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Tempi, condizioni e contenuto delle offerte di acquisto -

1 - Le offerte di acquisto dovranno essere presentate dal lunedì al venerdì, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, escluso il periodo di sospensione feriale che va dal primo agosto al quindici settembre, ed in ogni caso, **entro e non oltre le ore 19,00 del giorno 19 aprile 2018**, giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto, presso lo studio della professionista delegata sito in Sala Consilina (SA) alla Via Giacomo Matteotti n. 226.

2 - 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 può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

3 - L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il bollo, dovrà essere depositata in busta chiusa anonima, e **a pena di inefficacia, dovrà contenere:**

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale tra i coniugi (se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi 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 1, lett. f, cod. civ. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

- se l'offerente è una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, pec mail, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ovvero all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio



competente da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o dell'ente e i poteri di firma conferiti all'offerente);

- in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- se l'offerente è un minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare, presso lo studio della professionista delegata, 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;

b) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro (PZ) da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

c) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

d) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a **centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

h) l'eventuale richiesta di godere di benefici e/ agevolazioni fiscali;

i) l'istanza, contenente l'offerta, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Misura e modalità della cauzione.

4- L'offerente avrà cura di inserire nella busta chiusa, senza segni di riconoscimento all'esterno, contenente l'offerta di acquisto: - una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, e a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione - **un assegno circolare** non trasferibile intestato alla " *Procedura esecutiva n. 98/2013 R.G.E. - Tribunale di Lagonegro*" e vincolato all'ordine del G.E., per **un importo pari al 10% del prezzo offerto**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste, mentre sarà restituita immediatamente nell'ipotesi di mancata aggiudicazione. 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.

All'atto di deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, la professionista delegata ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nome del Giudice dell'Esecuzione; il nome del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; e la data e l'ora del deposito.

5- Le **offerte saranno dichiarate inefficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero: **a)** se pervenute oltre il termine fissato nel presente avviso; **b)** se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita; **c)** se non sono



accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità suindicate e nella misura pari al decimo del prezzo offerto.

6- L'offerta è **irrevocabile**, salvo che: **a)** sia disposto l'incanto; **b)** siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Delibazione sulle offerte.

7- Le buste saranno aperte il **giorno 20 aprile 2018, alle ore 16,00**, presso lo studio della professionista delegata, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. .

Si avverte che l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si procederà con le seguenti modalità:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 c.p.c. 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.

Nel caso siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari all'offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. ; l'entità del **rilancio minimo** viene sin da ora stabilita dalla professionista delegata nella misura pari a **€ 2.000,00** (duemila/00) per il Lotto Unico. La gara avrà luogo con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c.. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, qualora si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente o nel caso di più offerte del medesimo valore la vendita sarà disposta a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base (valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione del bene.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, la professionista delegata terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se non verranno presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in caso di inefficacia delle offerte, nel caso in cui non verranno presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., o ancora la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il professionista delegato procederà a fissare un'altra vendita senza incanto, nei modi di legge, e con ulteriore ribasso fino ad un quarto del prezzo base determinato con il presente avviso di vendita.

Modalità di versamento del saldo prezzo.

8- Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di centoventi (120) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più



breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), su un libretto di deposito intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso l'Istituto di Credito che sarà individuato dal professionista delegato.

Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 587 c.p.c., e la perdita della cauzione.

Visto l'art. 569, comma 3, c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, entro lo stesso termine, **una somma a titolo di fondo spese di trasferimento a suo carico**, salvo conguaglio e conteggio finale, **di importo pari al 15% del prezzo proposto dall'offerente**, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione e su un distinto libretto bancario vincolato all'ordine della stessa Professionista Delegata.

Le **spese** (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (trascrizioni del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni **sono a carico dell'aggiudicatario**, il quale potrà dispensare la professionista delegata dai relativi adempimenti.

Anche 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.).

Se l'esecuzione forzata si svolge **su impulso o con l'intervento di creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente al creditore fondiario (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n° 385), nel termine perentorio di sessanta 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 dovrà provvedere nei termini sopra indicati al versamento del residuo importo e della percentuale per le spese al professionista delegato. Si avvisa che il creditore fondiario (o il cessionario del credito) dovrà far pervenire alla professionista delegata, e prima dell'asta, la nota di precisazione del credito con la specifica indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario; in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e la scrivente professionista provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, la professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti.

Nel caso in cui, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto di credito dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata alla professionista delegata.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio della professionista delegata copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Regime fiscale della vendita.



Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze della nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo, una dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. "prezzo-valore", ovvero ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione, si rinvia all'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione e la scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti a lei affidati.

CUSTODIA

Il complesso immobiliare è affidato in custodia alla medesima Professionista Delegata Avv. Rosaria Galatro con studio alla Via Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA). Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del detto custode giudiziario anche delegato alle operazioni di vendita, che potrà fornire loro ogni utile informazione in ordine alle generalità dei debitori esecutati, in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza dei beni, fornire copia integrale della perizia di stima; per eventuali visite dell'immobile verranno concordati orari e giorni, previo appuntamento al numero 0975-23994 e/o indirizzo e-mail : rosaria.galatro@virgilio.it.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura della professionista delegata ed a spese del creditore procedente, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- affissione, per tre giorni consecutivi, nell'albo del Tribunale di Lagonegro almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- inserzione, per estratto e secondo le modalità di legge, sul quotidiano "Il Mattino", a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- inserimento sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalelagonegro.it e www.giustizia.basilicata.it, integralmente ed unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- del presente avviso sarà data comunicazione ai creditori e al debitore almeno trenta (30) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e ne sarà depositata copia in Cancelleria.

Sala Consilina- Lagonegro, 1/2/2018

Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario
Avv. Rosaria Galatro

