

STUDIO LEGALE

AVV. MARIA LANZARA

Via A. de Hippolytis n° 6 – Vallo della Lucania (SA)

Tel. e Fax 0974 62533 – Cell. 349 4634376

PEC marialanzara@puntopec.it

Mail: avvmarialanzara@libero.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura esecutiva immobiliare n° 25/2023 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **AVV. MARIA LANZARA**, delegato, ai sensi degli articoli 569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa il giorno 09/05/2025 dal G.E. dottoressa Roberta Giglio, nella suindicata procedura esecutiva immobiliare n° 25/2023,

AVVISA

- che il **giorno 15 settembre 2025 ore 17,00** e seguenti presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Maria Lanzara, sito in Vallo della Lucania (SA) alla via Andrea de Hippolytis n. 6, , si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

AVVISA ALTRESI'

che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio, sito in Vallo della Lucania (SA), alla via Andrea de Hippolytis n. 6.

BENI POSTI IN VENDITA**LOTTO UNICO****QUOTA DEL 50% DEL COMPENDIO PIGNORATO**, costituito da:

Villa con giardino, sita nel Comune di Castellabate (SA) alla Contrada Pietà s.n.c.

Alla stessa si accede attraverso una stradina privata comune ad altre abitazioni. Su tale stradina viene esercitato il diritto di passaggio fin dall'epoca di costruzione dell'immobile, ma tale diritto non è costituito a mezzo di atto pubblico, pertanto, allo stato, la servitù viene esercitata di fatto.

Alla villa si accede attraverso un cancello di ingresso che porta in un giardino dal quale si accede all'abitazione, che presenta tre ingressi a piano terra; essa è costituita da un ampio piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna a doppia rampa. Il piano terra è altresì composto da un vano cucina con wc adiacente e una camera da letto. Si evidenzia che il piano terra risulta oggi suddiviso in due unità ottenute semplicemente con la realizzazione di una parete provvisoria in cartongesso.

L'altra porzione del piano terra a cui si può accedere sempre dal giardino comune sul lato sud è composta da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un locale lavanderia.

Si precisa che l'ambiente soggiorno-cucina è scaturito dalla realizzazione della parete divisoria in cartongesso prima mensionata. Nella parte del giardino adiacente alla predetta ultima porzione dell'immobile risultano presenti due piccoli locali.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Castellabate al Foglio 33, Part.IIa 586, Zc. 1, Categoria A7, Graffato - Superficie 292,00 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore della quota del 50% del bene, è fissato in Euro 40.125,00 (quarantamilacentovecinque/00).

OFFERTA MINIMA

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in Euro 30.094,00 (trentamilanovantaquattro/00).

REGOLARITA' URBANISTICA DEL LOTTO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla consultazione degli atti di provenienza degli immobili pignorati e in particolare dell'atto con il quale è avvenuto il trasferimento dei beni dai signori _____ e _____ ai signori _____ e _____ si rileva l'esistenza di una Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978.

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato notevoli difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978. Successivamente, dagli ulteriori accessi agli atti effettuati presso l'archivio del Comune di _____, si è potuto accertare che il fabbricato, così come si presenta all'attualità, risulta essere completamente difforme.

Ciò, non solo perché la superficie e la volumetria esistente risulta essere maggiore e completamente diversa rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978, ma anche perché dalla visione della documentazione tecnica allegata alla citata concessione, si evince che il fabbricato risulta essere stato realizzato su una particella diversa (part. ex 148/b oggi part 586) in luogo di quella indicata sulla concessione e cioè della part. 145 sempre del foglio 33. Già ai signori _____, danti causa dei signori _____, era stato contestato verbale di contravvenzione prot n. 113 del 22/02/1982 per abusi edilizi a seguito del quale era stata emessa dal Sindaco di Castellabate ordinanza del 25/02/1982 di sospensione dei lavori e di demolizioni delle opere in difformità.

Risulta presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 intestata a _____ con richiesta di riesame della sanatoria. Tale pratica non risulta a tutt'oggi evasa con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. Per la suddetta pratica di Condono a seguito di parere negativo della Soprintendenza di Salerno - nota prot. 12461/SA del 08/08/1988 risulta emesso decreto ministeriale del 24/09/1988 di annullamento del parere favorevole emesso dal Comune di Castellabate alla detta istanza di sanatoria n. 40 del 02/03/1987. All'interno del fascicolo edilizio è stata ritrovata copia di ricorso al TAR di Salerno avverso il suddetto decreto Ministeriale del quale non si conosce l'esito. Con estrema probabilità, visto il lungo tempo trascorso, il ricorso potrebbe essere stato dichiarato perento per inattività delle parti.

Pertanto, allo stato attuale, il fabbricato è da considerarsi realizzato in totale difformità dai titoli edilizi rilasciati e insanabile.

Inoltre, sono state realizzate altre opere in assenza di autorizzazioni edilizie in tempi relativamente recenti. Queste ulteriori opere sono riassumibili nella realizzazione di una divisione interna con una parete eseguita nel salone principale. Esternamente, all'angolo sud-ovest del fabbricato, sono stati realizzati due piccoli manufatti in muratura con copertura ad unica falda inclinata, uno ad uso deposito e l'altro usato come doccia/spogliatoio. Tra questi due manufatti è posta una scala in ferro che collega l'area esterna posta al livello del piano terra del fabbricato alla zona posta più in alto che costeggia tutto il lato est del fabbricato e che ha un accesso pedonale sulla particella 140 di altra proprietà

Inoltre, sono state realizzate due tettoie in lamiera a copertura dei terrazzi al piano primo e una terza tettoia al piano terra in corrispondenza della parete perimetrale sul lato est della cucina. Nell'area di pertinenza sul lato est risulta realizzato anche un pergolato coperto con telo ombreggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA - TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

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

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, 3 comma, c.p.c., (l'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.) generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, contenente, a pena di inefficacia:

a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificato utilizzato per trasmettere l'offerta, 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, con allegata copia di un valido documento di riconoscimento, 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 attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e deve essere allegata altresì la copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 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 (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta:

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- 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;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

- copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- copia di valido documento di identità;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra indicato;

- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa e indicato nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta di acquisto, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori

accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPa, Bollo su documento, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici dovrà essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

A titolo di cauzione deve essere versata una somma di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Il pagamento della cauzione deve essere effettuato, a cura dell'offerente e in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, entro e non oltre il giorno 10 settembre 2025 tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente: Banca di Credito Cooperativo Magna Grecia - Vallo della Lucania - conto n. 428402 IBAN IT58C0706676532000000428402.

Qualora nel giorno fisato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche con fideiussione autonoma irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrice od intermediari finanziari all'ordine della procedura esecutiva, ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c..

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato nello Studio del Professionista Delegato Avv. Maria Lanzara, in via Andrea de Hippolytis n. 6 - Vallo della Lucania.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 precisa che all'adunanza per l'esame delle offerte potranno partecipare esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile, se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate nel verbale), oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica, con modalità asincrona, sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICO RILANCIO SEGRETO AD AUMENTO LIBERO, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c.

Al termine del lasso di tempo di trenta minuti, fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la scadenza del suindicato termine previsto per l'unico rilancio.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità:

- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

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 trova, così come identificata, descritta e valutata dall'esperto nella relazione. 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 comuni 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.

In ogni caso, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

I beni immobili oggetto di pignoramento vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a cura dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Ai fini del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

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.

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni non prorogabili dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente

Tale termine è perentorio a pena di decadenza; pertanto in caso di mancato versamento del saldo prezzo 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..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e di vendita (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo base, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in

eccedenza versato, a mezzo bonifico bancario presso la suindicata Banca di Credito Cooperativo Magna Grecia - Vallo della Lucania. Conto n. 428402 IBAN IT58C0706676532000000428402.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) cederanno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

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 dalla 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 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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., mediante :

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'Esperto, comprensiva della planimetria e di un numero congruo di fotografie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed 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, avv. Maria Lanzara, cui gli interessati possono rivolgersi presso lo studio sito in Vallo della Lucania alla via Andrea de Hippolytis n° 6, oppure all'utenza telefonica n. 349/4634376.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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

Vallo della Lucania, li 16 maggio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Lanzara