

ANGELA OLIVA  
Dottore Commercialista

Cell. 333/6664115 – E mail: [oliva.angela@virgilio.it](mailto:oliva.angela@virgilio.it) – Pec: [oliva.angela@pec.it](mailto:oliva.angela@pec.it)

## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

### AVVISO DI VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 20/2019 R.G.E.

La sottoscritta **DR. ANGELA OLIVA**,

professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del G.E. presso il Tribunale di Vallo della Lucania del giorno 19/04/2023 nella procedura esecutiva n. 20/2019 R.G.E. promossa da **BCC DI BUCCINO E DEI COMUNI CILENTANI (OGGI BCC NPL 2019 S.R.L.)**

#### AVVISA

che il giorno **27 Febbraio 2026 alle ore 17,00** e ss. presso lo studio sito in **Salerno alla via Mario Mascia n. 8 (primo piano)**, si procederà alla **vendita senza incanto** – mediante esame e deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti – della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

Si precisa 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 lo studio sopra indicato.

### BENI IN VENDITA

#### LOTTO UNICO

In ASCEA (SA) – via Degli Aranci n. 10, nuda proprietà di APPARTAMENTO posto al piano secondo, con annesso posto auto scoperto, cantina al piano seminterrato e una corte esclusiva.

L'appartamento comprende un ingresso-soggiorno, una cucina-pranzo, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio, superficie commerciale di complessivi 128,65 mq.

Il posto auto scoperto consiste in uno stallone non delimitato da segnaletica orizzontale. La cantina misura 9,11 mq e la corte esclusiva si stima in 68 mq.

Prezzo base: € 30.240,00 – offerta minima: € 22.680,00

#### DATI CATASTALI

1. Immobile in NCEU del Comune di Ascea (Sa) al foglio 46, particella n. 653, sub 7, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5,5 vani, piano 2 – R.C. € 610,71.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO:**

**DESCRIZIONE - REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA**

Dalla perizia redatta dall'ing. Domenico Ametrano, nominato esperto stimatore, risulta che il compendio posto in vendita, limitatamente alla nuda proprietà, è costituito da un appartamento posto al piano secondo, senza ascensore, di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso posto auto scoperto, cantina al piano seminterrato e corte esclusiva.

Catastalmente l'immobile risulta ubicato in Ascea alla via Chiusa snc, mentre sia nell' Atto di provenienza che dai sopralluoghi effettuati risulta sito in Ascea alla via Degli Aranci n. 10.

L'appartamento, rifinito in ogni sua parte, comprende un ingresso-soggiorno con annesso balcone, una cucina-pranzo con annesso balcone e terrazzo coperto, tre camere da letto di cui due con accesso sul balcone, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie commerciale di 128,65 mq.

Il posto auto scoperto consiste in uno stallo, non delimitato da segnaletica orizzontale, con accesso diretto da via degli Aranci.

La cantina, posta al piano seminterrato, ha accesso da via degli Aranci attraverso una rampa di scale esterna e consiste in un ambiente privo di finiture interne, di circa 10 mq di superficie.

La corte esclusiva è compresa in una porzione di terreno di maggiore consistenza che è suddiviso in strisce parallele, ognuna annessa ad un subalterno. Il terreno risulta recintato e per la maggior parte interessato da piante da frutto, ha accesso solo pedonale dalla corte del fabbricato e quanto all'estensione la stessa è stata stimata in 68 mq con riferimento all'elaborato planimetrico, in quanto nell' atto di provenienza non se ne rileva la superficie né è stato possibile accedere alla stessa per effettuare le misurazioni.

Le suddette pertinenze sono presenti nell' atto di provenienza.

Dal confronto, eseguito dal CTU, tra le risultanze del sopralluogo e l'indagine catastale, non risulta una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale presentata in data 11/01/1986 come meglio descritto nella consulenza tecnica.

Sono state rilevate le seguenti difformità e abusi:

- un ampliamento della superficie coperta dell'unità abitativa e della cantina, oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01/08/1986 prot. 761 ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 ad oggi non definita, per la quale è necessario procedere ad una istanza di definizione del condono;
- un ulteriore ampliamento del vano cucina-pranzo che non risulta avere nessun titolo autorizzativo e non è sanabile, per cui sarà necessario procedere al ripristino del vano;
- diversa disposizione degli spazi interni e presenza di balcone, illeciti sanabili mediante presentazione di un'istanza in sanatoria come meglio descritto nella CTU.

Delle spese connesse a tali difformità e abusi è stato tenuto conto, dall'esperto stimatore, ai fini della valutazione dell'immobile, con relativa decurtazione del valore di mercato dello stesso.

ANGELA OLIVA  
Dottore Commercialista

Cell. 333/6664115 – E mail: [oliva.angela@virgilio.it](mailto:oliva.angela@virgilio.it) – Pec: [oliva.angela@pec.it](mailto:oliva.angela@pec.it)

In atti al Comune di Ascea è presente un certificato di agibilità che al piano secondo certifica abitabili n. 3 vani ed accessori.

L'immobile oggetto di esecuzione ricade per intero nella Zona Urbanistica B2-zona di completamento.

Per quanto attiene la presenza di vincoli, si rinvia alla perizia estimativa dell'Arch. Domenico Ametrano.

### **PROVENIENZA**

La nuda proprietà del lotto unico costituente il compendio pignorato è pervenuta alla parte esecutata per atto di donazione del 30/12/1998 (n. Rep. 25604 n. Racc. 9733) a rogito Notaio Vincenzo De Luca, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 14/01/1999.

Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

Non gravano sul bene vincoli/oneri di natura condominiale.

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

**Il prezzo a base d'asta**, corrispondente al valore del bene come risultante dall'ultimo esperimento di vendita ribassato del 20%, è fissato in **Euro 30.240,00** (dicesi Euro trentamila duecento quaranta/00).

**L'offerta minima di acquisto** (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **Euro 22.680,00** (dicesi Euro ventiduemilaseicentottanta/00).

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell' Ing. Domenico Ametrano, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DEL LOTTO**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

**Le offerte di acquisto devono essere depositate, a pena di inefficacia, entro e non oltre il giorno 26 Febbraio 2026 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico (cell. 333/6664115), presso lo studio del professionista delegato Dr. Angela Oliva sito in Salerno, alla via Mario Mascia n. 8 – primo piano.**

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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma III, 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 I, c.p.c.):

**L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, 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, residenza, 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, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, 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 e 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 e delle relative spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni 120 (centoventi) 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, inserita nella busta contenente l'offerta, deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 20/2019 RGE – Tribunale 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 Istituto di credito indicato dal professionista delegato, di una somma pari ad 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.

Inoltre ai sensi dell'art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., è 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, ove comparsi.

In 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 comma 2 e 3 c.p.c.

**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 secondo il sistema delle schede o buste segrete, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata (fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.): l'unico rilancio previsto 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.

ANGELA OLIVA  
Dottore Commercialista

Cell. 333/6664115 – E mail: [oliva.angela@virgilio.it](mailto:oliva.angela@virgilio.it) – Pec: [oliva.angela@pec.it](mailto:oliva.angela@pec.it)

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 centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

### DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

**La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (così come identificata, descritta e valutata dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative) **e in cui si troverà al 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.

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

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

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

**Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione versata), oltre le spese di**

**trasferimento, eventuali altre imposte come per legge 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 di assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo, intestati alla procedura esecutiva immobiliare.**

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

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

**Nella sola 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) e a condizione che il creditore fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ex art. 41 T.U.B. (entro il termine massimo della vendita senza incanto), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario 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 il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento per spese di procedura nella misura del 15%), nel termine perentorio di 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, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, eventuali altre imposte come per legge, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile (sia che avvenga a cura del custode in forza dell'ordine di liberazione, che in forza del decreto di trasferimento, ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.) cedono 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.

### **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.

In caso di imponibilità della cessione ai fini IVA, solo se l'aggiudicatario è un soggetto IVA potrà trovare applicazione il meccanismo del "reverse charge" a norma dell'art. 17, comma 6, DPR n. 633/72.

### **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) sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- d) per intero, sul sito internet Immobiliare.it e, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

**Ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato ed alla procedura di vendita, la trasmissione agli offerenti di copie o estratti della perizia di**

ANGELA OLIVA  
Dottore Commercialista

Cell. 333/6664115 – E mail: [oliva.angela@virgilio.it](mailto:oliva.angela@virgilio.it) – Pec: [oliva.angela@pec.it](mailto:oliva.angela@pec.it)

stima, l'accompagnamento degli interessati per visionare l'immobile sono attività di pertinenza del custode giudiziario nominato, **dr. Angela Oliva** cui gli interessati possono rivolgersi anche attraverso **l'utenza telefonica n. 333/6664115** o a mezzo posta elettronica agli indirizzi [oliva.angela@virgilio.it](mailto:oliva.angela@virgilio.it) o [oliva.angela@pec.it](mailto:oliva.angela@pec.it).

Vallo della Lucania/Salerno, li 12/12/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

***Dr. Angela Oliva***