

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTVA R.G.E.N. 26/2019

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

G.E.: Dott.ssa Roberta Giglio

Il sottoscritto Dott. Giovanni Guzzo, con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla Via Angelo Rubino n. 254 - Condominio Varduci [tel. 0974-72972 - cell.3497936722], nominato professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita, giusta ordinanza emessa in data 2.7.2021 dal Giudice delle Esecuzione, Dott.ssa Roberta Giglio, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.N. 26/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c. E, nel premettere che il G.E. Con provvedimento del 8/10/2025 ha autorizzato la vendita dei beni pignorati al prezzo base d'asta ridotto del 20% rispetto a quello della precedente vendita,

AVVISA

che il **giorno 19 dicembre 2025, alle ore 11.00** presso il proprio studio in Vallo della Lucania (SA), alla via Trav. Angelo Rubino n. 254 - Condominio Varduci, procederà alle operazioni di **VENDITA SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 570 e segg. c.p.c., e anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicate e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. dell'immobile di seguito indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato rurale ubicato nel Comune di Laureana Cilento (SA) - Fraz. Matonti - Loc. Vetrari, identificato in catasto al Foglio 14 particella n.724 e terreno ubicato nel Comune di Laureana Cilento (Sa) - Fraz. Matonti - Loc. Vetrari -, identificato in catasto al Foglio 14 particelle nn.704-707 e 723.

E precisamente:

Fabbricato rurale

Il fabbricato rurale è stato realizzato in forza del permesso di costruire n.1625 del 17.7.2007, previa acquisizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento del nulla osta n. 8741 del 12.7.2007 dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano ai sensi del D.P.R. del 5.6.1995 e, del nulla osta della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Salerno e Avellino ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/04, con unite prescrizioni.

Allo stato il fabbricato non è ultimato; presenta un ingombro planimetrico, così come previsto negli elaborati grafici allegato al PdC n.1625/2007, a meno di alcune difformità rispetto al titolo autorizzativo, come descritte dal perito stimatore nella propria relazione di stima.

Il fabbricato al piano terra è composto da cucina-soggiorno con antistante portico, bagno, camera da letto, un vano grezzo ed un corridoio che collega la cucina-soggiorno con un altro vano allo stato grezzo, accessibile anche dall'esterno e dotato di scala interna che collega detto piano al piano superiore.

Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con ripostiglio, terrazza, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto con balcone, bagno e un'altra camera da letto.

L'immobile è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, con solai in latero-cemento e con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato non è ancora ultimato; le pareti esterne sono intonacate, ma prive di tinteggiatura, ad eccezione di parte del piano terra che si trova allo stato grezzo.

Le rifiniture sono di tipo medio; è presente un impianto di condizionamento e l'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da termo-camino; gli impianti elettrico e termico sono dotati di certificato di conformità ai sensi della normativa vigente.

Per una migliore descrizione e rappresentazione si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Ing. Manlio Lenza, con uniti allegati tecnici.

Appezzamento di terreno

Il fondo di terreno circostante il fabbricato rurale è adibito in parte ad uliveto (part.707-723) e in parte è occupato da macchia mediterranea (part. 704).

Nella particolarità: Foglio 14, particella 704, pascolo/Arb-seminat./Arb., classe 2, mq. 2.353; Foglio 14, particella 707, uliveto, classe 3, mq.15; Foglio 14, particella 723, Semin./Arb.Uliveto/Pasc.-Arb, mq. 7.226.

La porzione di fondo occupata da macchia mediterranea, posta in declivio, è ubicata lungo la via che dalla località Vetrari porta alla strada vicinale che conduce al fabbricato in esame; la stradina di accesso al fabbricato è situata sulle particelle nn.707-723.

Gli immobili oggetto di vendita confinano con strada provinciale - Fraz. Matonti -, località Vetrari, con proprietà Serra e con residua proprietà di terzi.

Per una migliore descrizione e rappresentazione si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Ing. Manlio Lenza, con uniti allegati tecnici.

DESCRIZIONE STATO POSSESSO IMMOBILE

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio, l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Si evidenzia che il custode giudiziario è tenuto all'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse e a spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo che questi ultimi espressamente non lo esentino.

DESCRIZIONE REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE - NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rurale è stato realizzato in forza del permesso di costruire n.1625 del 17.7.2007 (ved. Allegato n.3 della perizia di stima).

Il manufatto realizzato presenta un ingombro planimetrico, così come previsto negli elaborati grafici allegati al PdC n. 1625/2007, a meno delle seguenti difformità come individuate dal tecnico stimatore:

Piano terra

- cucina, camera da letto, vano allo stato grezzo in luogo di locale deposito prodotti e attrezzi agricoli;

- non è stata realizzata la scala esterna;
- vano finestra (in corrispondenza dell'attuale camera da letto lato sud) in luogo di vano porta di accesso al deposito;
- sulla parete lato est è stato realizzato un vano finestra di dimensioni maggiori.

Piano primo

- in corrispondenza del portone di ingresso:
 - a) la parete è stata traslata verso l'esterno ed allineata con la parete dell'attuale camera da letto, determinando un aumento della superficie utile;
 - b) le pareti esterne sono dritte e non curve come da progetto approvato;
- è stata realizzata una pensilina con copertura in coppi e controcoppi sorretta da due capriate in legno in luogo del portico;
- il bagno di servizio presenta una finestra in luogo di una finestra/balcone, mentre l'annesso ripostiglio è stato realizzato con una superficie maggiore rispetto a quella del progetto;
- sul lato sud, è stato realizzato un aggetto sul portico in contrasto con le prescrizioni della Sovrintendenza;
- sono stati posti in opera infissi in alluminio e non in legno, con scuri retrostanti come prescritto dalla Sovrintendenza

Alla luce di quanto sopra, come specificato nella Consulenza Tecnica di Ufficio, un eventuale acquirente del fabbricato de quo dovrà presentare all'Ufficio Tecnico Comunale di Laureana Cilento istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 per le opere sopra descritte.

Successivamente alla definizione della pratica in sanatoria, occorrerà presentare al Comune di Laureana Cilento istanza di autorizzazione per il completamento del fabbricato.

In ogni caso, per una migliore descrizione della normativa urbanistica relativa agli immobili oggetto di vendita, per i vincoli paesaggistici ed idrogeologici, e

per la presentazione delle pratica in sanatoria, della descrizione analitica delle difformità e della presentazione delle pratiche edilizie per il completamento del fabbricato, si consiglia l'esame di quanto accertato dal Tecnico, Ing. Manlio Lenza, nella propria Relazione di stima, nella quale sono stati stimati anche i costi della sanatoria.

Pertanto, si avverte, l'aggiudicatario che potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR 380/01 ed art. 40, comma 6 della Legge 47/85.

PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo base d'asta è fissato:

- per il LOTTO UNICO in euro 51.445,00 (euro cinquantunomilaquattrocentoquarantacinque/00)

L'offerta minima di acquisto è fissata:

- per il LOTTO UNICO in euro 38.583,82= (euro trentottomilacinquecentottantatre/82 - pari al prezzo base d'asta ridotto di 1/4) -

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Tempi, modi e contenuto delle offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere depositate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2025**, presso lo studio del Professionista Delegato in Vallo della Lucania (SA) via Angelo Rubino n. 254 - Condominio Varduci - Scala B - Piano II^.

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 da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

L'offerta di acquisto, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con in bollo da euro 16,00 e depositata in **busta chiusa anonima**, deve contenere, a pena di inefficacia:

a) le generalità complete dell'offerente, con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire pro quota il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione del beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 co. 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, eventuale indirizzo email.
- a2): se l'offerente è persona minore di età, l'offerta dovrà 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 indicare: denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante, recapito telefonico, eventuale indirizzo email e all'offerta dovrà essere allegato il certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese attestante la vigenza, nonché i poteri del legale rappresentante ed eventuali delibere autorizzative, se necessarie. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 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 offerta presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in

aumento;

L'offerta è irrevocabile ai sensi del terzo comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

- b) il numero della procedura esecutiva al quale l'offerta si riferisce;**
- c) i dati identificativi del bene (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;**
- d) indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base del bene sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;**
- e) indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese, in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nell'ordinanza di vendita in giorni centoventi dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dall'aggiudicazione;**
- f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione), con la relativa documentazione asseverativa;**
- g) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;**
- h) espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto della perizia estimativa, di tutti i suoi allegati e documenti, delle informazioni sulle irregolarità edilizie e sulle possibilità di sanatoria, nonché di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze;**
- i) la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali se spettanti;**
- l) 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;**

L'offerta è inefficace 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 26/2019 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

All'atto del deposito della busta e all'esterno della stessa saranno annotati, a cura del Professionista Delegato ricevente o da un proprio delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. Le buste verranno sigillate al momento del deposito.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo il predetto termine né offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e/o prive di cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Misura e modalità della cauzione

A titolo di cauzione dell'offerta, deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n.26/2019 (ovvero a: "**Tribunale di Vallo della Lucania - procedura esecutiva R.G.E.N. 26/2019**"). Gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta chiusa contenente l'offerta che sarà idoneamente sigillata a cura del professionista delegato o da un suo delegato *ad hoc* al momento del deposito.

In alternativa alle modalità di cui sopra, la presentazione delle offerte di acquisto e la prestazione della cauzione possono avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo bonifico, su conto bancario intestato alla procedura esecutiva (IBAN:IT2600706676530000000424510), 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 mediante fideiussione autonoma all'ordine del professionista delegato per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n. 385/1993. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice.

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 prescritte dall'articolo 571 c.p.c.. Nel caso di accoglimento dell'offerta presentata mediante posta elettronica certificata, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di novanta giorni.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Il Professionista Delegato, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, in presenza delle parti e/o degli offerenti, ove comparsi, procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

All'esame dell'apertura delle buste saranno ammessi i soggetti che si dichiareranno offerenti (personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di procura per scrittura privata autenticata da un notaio).

Nel corso dell'apertura delle buste, il dott. Giovanni Guzzo dichiarerà l'ammissibilità o l'inammissibilità delle offerte ricevute ai sensi di legge.

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.

Nel caso di più offerte valide, di importo almeno pari all'offerta minima come

sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante il sistema delle schede o buste segrete, assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata.

All'esito della gara effettivamente espletata, quale l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo 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 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 miglior 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 egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo.

In caso di più offerte di pari importo e egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento di 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.

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

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Disciplina della vendita forzata

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura 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 venuta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione di 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 suscettibile di essere sanate con rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR 380/2021 e all'art. 40 della 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.

Modalità di versamento del saldo prezzo e oneri accessori

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata)** con assegno circolare non

trasferibile intestato a "Tribunale di Vallo della Lucania - procedura esecutiva R.G.E. N. 26/2019".

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nella ipotesi in cui il versamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex 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 inseriti nel decreto di trasferimento, unitamente al divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione di ipoteca.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In caso di creditore fondiario:

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di credito 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 credito fondiario abbia tempestivamente formulato istanza ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e, previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%, 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 trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta proposta), al versamento del residuo importo eccedente a mezzo

assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Vallo della Lucania - procedura esecutiva R.G.E. N. 26/2019”**.

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, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (registrazione, trascrizione, voltura catastale - ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente stimata in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile.

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

Avvenuto il versamento del prezzo il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione - nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. - il fascicolo, allegandolo al decreto, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica.

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 2bis 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 propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di 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, 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.

Il professionista delegato,

PRECISA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Vallo della Lucania (SA) via trav. Angelo Rubino n. 254 - condominio Varduci.

PUBBLICITÀ 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:

- 1) sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area dedicata alle vendite pubbliche;
- 2) integralmente sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega;
- 3) per estratto dell'avviso di vendita divulgato almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano di informazione a **"Il Mattino"** edizione nazionale;

4) sui siti internet "Immobiliare.it", tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

Inoltre, il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La prova della pubblicità elettronica e a mezzo stampa sarà inserita nel fascicolo del Professionista Delegato e si dichiara non necessaria, ai fini dell'esperibilità della vendita, la prova delle pubblicità di cui a nn. 5 e 6.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti della procedura

DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Gli interessati alla presentazione delle offerte possono chiedere ulteriori informazioni relative all'immobile pignorato, alla procedura di vendita, alla inerente documentazione e visionare il bene previo appuntamento col Custode/Professionista Delegato nominato, Dott. Giovanni Guzzo, con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla Via Angelo Rubino n. 254 - Condominio Varduci tel. 0974/72972 - Rec. Cell. 349/7936722, email:giovanni.guzzo.info@gmail.com.

Vallo della Lucania, 8 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Guzzo

