

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.N. 63/2019

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

G.E.: Dott.ssa Roberta Giglio

Il sottoscritto Dott. Francesco Manganiello, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Vallo della Lucania, con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla Via Trav. Angelo Rubino n. 254 - Condominio Varduci [tel. 09784 72972 - cell. 393 9444110], nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa in data 28/10/2021 dal Giudice delle Esecuzione, dott. Gaetano De Luca, prorogata, in ultimo, con provvedimento del G.E. del 14/05/2025, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.N. 63/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 06 NOVEMBRE 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. degli immobili di seguito indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

LOTTO 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **appartamento sito in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1, ubicato**

al piano terra di maggior fabbricato, composto da tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 3, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Terra, vani 5.5, superficie catastale 122 mq, rendita catastale 340,86 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati;

- **appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato in Rutino, alla località Fornace, in Via Ioncole civico 1**, composto da due vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 317 sub 4, categoria A/3, classe 3 ^, Via del Campo Sportivo snc, piano Primo, vani 5, superficie catastale 106 mq, rendita catastale 309,87 euro; confina con corte del fabbricato da tutti i lati.

I beni sono ubicati al piano terra e primo di un fabbricato di più ampia consistenza a pianta pressoché rettangolare, con un lato corto terminante a forma circolare, la cui realizzazione risale a metà anni '80 su di un fabbricato di più vecchia costruzione, esso è ubicato a pochi passi dal campo sportivo di Rutino e a qualche centinaio di metri dal centro del paese, si sviluppa su tre livelli, due visibili dal prospetto frontale e tre da quello posteriore.

N.B. il piano seminterrato non è oggetto di pignoramento.

L'intero fabbricato è concluso da una copertura sfalsata a due falde inclinate, ed un terrazzo che copre tutta la parte circolare dello stesso. Sia il piano terra che il primo piano sono costituiti da una unità abitativa per civile abitazione.

L'edificio ha una struttura portante realizzata a telaio con pilastri e travi in c.a. e solai d'interpiano latero cementizi, le chiusure verticali esterne sono in muratura di laterizio ed in tufo giallo (la parte circolare del fabbricato). Il solaio di copertura inclinato è anch'esso latero cementizio con tegole di laterizio e per la parte che copre l'unità abitativa al piano primo, invece, a lastrico solare con impermeabilizzante bituminoso a terra, per la parte circolare che copre parte dell'unità al piano terra. Il fabbricato risulta intonacato alle pareti esterne solo alla facciata del prospetto frontale a piano terra e a tutte le facciate del piano primo. A completamento del piano terra vi è un portico realizzato con pilastri in c.a. e copertura con struttura in legno e tegole in laterizio. Non vi sono elementi decorativi che possano denotare caratteristiche di particolare pregio del fabbricato.

L'accesso ai beni pignorati avviene dalla strada denominata Ioncole al civico 1, che conduce ad un'area di sedime identificata al sub 1 della particella 317 come bene comune

non censibile, tale area è sistemata a verde e con alcuni alberi nella zona frontale d'ingresso oltre ad un selciato in pietra locale, le zone laterali e posteriore con un battuto di cemento e parte in asfalto. Risultano presenti nella parte frontale anche dei paletti per l'illuminazione.

L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da un'ampia zona a giorno a forma circolare, tale zona risulta non ultimata, mancante di intonaci alle pareti, sia interni che esterni, ed al soffitto, di pavimentazione, di impianti e di infissi esterni. Perimetralmente ed esternamente a tale zona è presente una soletta che funge da balcone senza balaustra di protezione. Completano tale piano altre due camere di cui una con balcone, cucina, wc, un piccolo deposito, ed il portico esterno che dà l'accesso all'unità. Dalla zona a giorno parte una scala interna che conduce al piano primo, composto da due camere, zona a giorno e bagno, inoltre dalle aperture del prospetto posteriore si accede ad un terrazzo a lastrico solare che copre la parte di fabbricato a forma circolare, a questo livello le opere sono tutte ultimate e fruibili a meno della balaustra di protezione del terrazzo.

In definitiva l'unità immobiliare a piano terra si presenta in discrete condizioni di mantenimento, dettata dal fatto che è utilizzata attualmente per lo più come deposito, con una parte, come descritto, non ancora ultimata nelle finiture. L'unità al piano primo si presenta invece in buone condizioni di conservazione, essendo utilizzata come abitazione dalla debitrice, curata nei dettagli, quali pavimentazioni, rivestimenti murali, nel bagno e nella zona a giorno, ed infissi sia interni che esterni.

Gli ambienti delle due unità presentano una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. Sono dotate di produzione di acqua calda sanitaria, è presente una vasca chiusa di accumulo dell'acqua, impianto telefonico e impianto tv, nella zona a giorno del piano primo è presente una pompa di calore caldo/freddo.

Le camere si presentano tutte con intonaco civile alle pareti e soffitti, a meno di quelle indicate a piano terra, con tinteggiature nei colori chiari, ambienti cucina e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo monocottura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera e con elementi oscuranti esterni, le porte interne tamburate in legno di colore scuro, la pavimentazione è del tipo monocottura.

In definitiva si tratta nel complesso di beni immobiliari ben mantenuti, un po' meno il piano terra, ubicati in una area a modesta densità abitativa, ove la tipologia edilizia

ASTE GIUDIZIARIE®

ricorrente è di fabbricati isolati con al massimo due/tre piani fuori terra con area a giardino o coltivata ad orto pertinenziale, le finiture sono di discreto livello come pure lo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie calpestabile coperta rilevata è pari: mq 221,78 per l'immobile a piano terra ed a mq 150,20 per l'immobile al primo piano.

DESCRIZIONE STATO POSSESSO IMMOBILE

Come da Consulenza Tecnica di Ufficio, l'immobile risulta occupato dal debitore 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

Dal punto di vista amministrativo l'immobile risulta assentito con i seguenti atti autorizzativi:

- 1) Concessione edilizia n. 166 del 25/10/1984 (prot. n. 645) per lavori di ristrutturazione di fabbricato rurale;
- 2) Concessione edilizia in variante n. 166 del 27/04/1985 (prot. n.293/85) per la sostituzione di muratura fatiscente, sostituzione di solai in legno con quelli in c.a. e redistribuzione spazi interni all'abitazione;
- 3) Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/1985, n.425 del 11/07/1996 (prot. n.1181);

il tutto meglio descritto nella consulenza estimativa in atti alla quale si rimanda.

Non è presente il certificato di agibilità.

Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio:

- 1) Una diversa distribuzione interna degli ambienti, non rilevante ai fini urbanistici, rispetto a quanto autorizzato, infatti manca l'apertura fra i locali studio e

soggiorno al piano terra, l'apertura del bagno sulla tramezzatura al piano primo risulta invertita;

- 2) Nel locale soggiorno al piano terra delle tre grandi aperture verso l'esterno nella parete circolare, ne è realizzata solo una. In realtà, come specificato al cap. 2) nella descrizione degli immobili, la parte del fabbricato a forma circolare a piano terra non risulta terminata; pertanto, si potranno aprire gli squarci all'interno della parete circolare come da progetto autorizzato, fra l'altro è evidente come tali aperture, in precedenza già realizzate, siano state chiuse con materiali differenti rispetto la chiusura di tamponamento esterno in tufo giallo, probabilmente per esigenze temporanee.

Per gli abusi evidenziati il compendio pignorato non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985, in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione delle opere illecite, la data presunta sono i 36 mesi successivi al rilascio del permesso in sanatoria avvenuto l'11/07/1996.

In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; ebbene per gli abusi indicati ai punti 1) è sufficiente presentare una *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata* allo Sportello Unico Edilizia del Comune per intervento già realizzato (art.6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001), e conseguentemente una scheda Docfa per l'aggiornamento degli atti catastali all'Agenzia del Territorio di Salerno (diversa distribuzione interna). Le spese per tali difformità sanabili sono state detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Per quanto evidenziato al punto 2), è sufficiente aprire gli squarci nella muratura circolare come da ultimo progetto approvato, i costi sono stati detratti dal valore di stima dell'unità immobiliare. Qualora invece, l'aggiudicatario voglia lasciare le due aperture chiuse come lo stato di fatto attuale, tale circostanza è sanabile con un accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, pertanto sarà da presentare,

a cura dell'acquirente, un'istanza in sanatoria (Permesso di Costruire) per l'autorizzazione dei lavori eseguiti in difformità, e successiva scheda Docfa per aggiornamento degli atticatastali all'Agenzia del Territorio.

PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo base d'asta è fissato:

– per il LOTTO UNICO in euro **65.790,00** (euro sessantacinquemilasettecentonovanta/00);

L'offerta minima di acquisto è fissata:

– per il LOTTO UNICO in euro **49.342,50** (euro quarantanovemilatrecentoquarantadue/50 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 05 NOVEMBRE 2025**, presso lo studio del Professionista Delegato in Vallo della Lucania (SA) via Trav. 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 dei 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 e-mail.

– 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. 63/2019 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. 63/2019 (ovvero a: **"Tribunale di Vallo della Lucania - procedura esecutiva R.G.E.N. 63/2019"**). 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: IT 44 R 07066 76532 000000424302), 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..

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, presso il suo studio, **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. Francesco Manganiello 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, qualora 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'rt. 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. 63/2019".

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 avviene con l'erogazione a seguito di 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. 63/2019"**.

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, sia che avvenga a cura del custode in forza dell'ordine di liberazione, che in forza del decreto di trasferimento, 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;
- 5) 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 al n. 5.

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. Francesco Manganiello, con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla Via Trav. Angelo Rubino n. 254 – Condominio Varduci tel. 0974/72972 – cell. 393/9444110, email: francesco.manganiello@hotmail.it; PEC: francesco.manganiello@pec.it.

Vallo della Lucania, 15 Luglio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Francesco Manganiello