

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
PROC. ESEC. IMM. n. 30/2018 R.G.E.
G.E. DOTT. SSA ROBERTA GIGLIO

L' **avv. Natalina Fedullo** (cod. fisc.: FDLNLN76E67L628W), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2018 R.G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, con ordinanza del G.E. dott.ssa Roberta Giglio del 30.08.2025 e successivo provvedimento del 30.04.2026, ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto, **ing. Michele Pisani**, in ordine all'individuazione dell'immobile, al prezzo di stima del relativo valore di mercato ivi individuato dell'immobile;
a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 23 settembre 2026 alle ore 10:00 e segg procederà alla vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona" con unico rilancio**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.00 del giorno 22 settembre 2026**.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del 5.04.2023, gestore della vendita telematica la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO
(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena proprietà Villa composta da piano I° sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo e terrazzi esterni, come meglio specificato nella relazione di stima a firma del CTU Ing. Michele Pisani.

COMUNE DI UBICAZIONE Castellabate (SA) – Località Lago S. Maria., Largo Belvedere dei Trezeni n. 3

DATI CATASTALI

-**Fabbricato** identificato al NCEU al Foglio 3, p.lla 74 Sub. 8 piano T-1-2-S1, cat. A2, Classe 3, rendita 582,05 €; diritti condominiali sui subalterni ex 6 e 7.

DESCRIZIONE :

Piena proprietà di **villa composta da piano I° sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo e terrazzi esterni**, ubicati nel Comune di Castellabate (SA) – Località Lago S. Maria. Trattasi di porzione villa di particolare pregio architettonico, ubicata a ridosso della spiaggia di santa Maria di Castellabate e in posizione predominante. L'immobile è riportato sui manuali/compendi di architettura, progettato e realizzato dal prof. arch. Nicola Pagliara nel 1966.

Il piano terra, al quale si accede da un ingresso indipendente, comprende un ampio disimpegno, un soggiorno con camino, cucina, bagno e terrazzi;

il piano primo, al quale si accede dall'interno, comprende due camere da letto ed un bagno e ampi terrazzi;

il piano secondo, comprende una camera da letto ed un ampio bagno. La superficie complessiva 349,58 mq , e un seminterrato-cantina

La villa è rifinita in ogni sua parte ed è provvista di impianto idrico-sanitario, elettrico, impianto tv, wifi, impianti di condizionamento e di cancello automatico, nel soggiorno e nelle camere sono presenti caminetti a pellet. Su tre lati affaccia direttamente sul mare di Castellabate; attraverso un cancelletto dall'interno della proprietà si accede direttamente al mare. All'esterno è rifinita in pietra.

L'area di ubicazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è soggetto ai seguenti vincoli: Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano, Alburni secondo il D.Lgs 42/2004 art 142 comma f, Autorità di Bacino Regionale ex Campania Sud.

Dalla documentazione in atti presso l'U.T.C. del Comune di Castellabate si rileva che l'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985. La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. L'immobile risulta agibile. Vi è licenza di costruzione n. 327 del 9.11.1966 e dichiarato abitabile il 9.12.1970. Autorizzazione in data 23.12.1981 per rinforzo fondazioni. DIA 09/2010 per manutenzione

straordinaria.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dallo stato dei luoghi e dalla ricostruzione storica l'edificio è accatastato in A/2 (Abitazioni di tipo civile), in realtà trattasi di Abitazioni in ville e quindi necessita di variazione catastale in A/8.

Tale variazione, come da prassi sarà eseguita su specifica autorizzazione del G.E. prima del Decreto di trasferimento.

Da analisi del limite demaniale si evince che una porzione della sagoma rientra all'interno del demanio marittimo. Da analisi eseguite presso il comune di Castellabate non risultano licenze demaniali concessorie.

Pertanto rimane a carico dell'acquirente la regolarizzazione dell'occupazione del suolo nell'ambito del perimetro del fabbricato esistente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare carenze di infiltrazione localizzate in diversi vani dello stabile. Gli infissi in legno, sono in parte divelti in parte corrosi dalla salsedine. Nel complesso lo stato è da ritenersi accettabile.

PARTI COMUNI

L'accesso alla villa avviene tramite cancello comune con il sub 2 e 4 (altra proprietà non oggetto di pignoramento). Inoltre anche alcune aree esterne sono condivise con il sub 2 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da analisi del limite demaniale si evince che una porzione della sagoma rientra all'interno del demanio marittimo, pertanto l'accesso diretto all'arenile è vincolato alla regolarizzazione delle concessioni demaniali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI POSSESSO

Custode giudiziario dell'immobile pignorato è il sottoscritto professionista delegato avv. Natalina Fedullo., con studio in Pisciotta (SA) alla Piazza Lorenzo Sacchi n. 5 , tel. 3332092908. L'immobile pignorato risulta libero, nel pieno possesso debitore esecutato.

Per ogni altra indicazione, anche in ordine alla situazione e regolarità urbanistico/edilizia, si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall'ing. Michele Pisani.

PROVENIENZA

Il compendio pignorato è pervenuto alla parte esecutata per atto di compravendita del 27.06.2007 per Notaio Stefano Campanella, trascritto il 03.07.2007 ai nn. 35600/21786.

La consistenza immobiliare e la provenienza ventennale (rispetto alla quale risulta rispettata la continuità delle trascrizioni) è meglio descritta e valutata nell'elaborato peritale tecnico dell'ing. Michele Pisani, che forma parte integrante del presente avviso, cui si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Il prezzo a base d'asta del Lotto Unico è fissato in € 784.664,25 (Euro settecentottantaquattromilaseicentosessantaquattro/25).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) **è fissata in € 588.498,19 (Euro cinquecentottantottomilaquattorcentonovantotto/19).**

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito o www.spazioaste.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. **Natalina Fedullo.**

Contenuto, termini delle offerte di acquisto per la vendita telematica asincrona

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da procuratore legale egli dovrà essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; 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..

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica generando tramite il modulo web “OFFERTA TELEMATICA” una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente ovvero: nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta. In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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 CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- t) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- u) *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 attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme, a seguito di aggiudica, agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

in caso di dichiarazione presentata congiuntamente 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);

- v) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- w) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'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

in alternativa alle modalità sopra esposte, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari (disciplinati dal D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385). La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del

giudice.

Nel caso di prestazione della cauzione a mezzo bonifico bancario o a mezzo fideiussione bancaria, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato zip.p7m, contenente offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 o in alternativa trasmessa mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 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 può essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita natalinafedullo@puntopec.it. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmato o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, 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 su 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 andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

L’offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno **22 settembre 2026**.

Misura e modalità della cauzione

A titolo di cauzione l’offerente dovrà versare una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **30/2018 R.G.E.**, acceso presso **BCC Magna Grecia S.C.- Vallo della Lucania**- avente il seguente **IBAN IT78A0706676532000000433039**, tale versamento dovrà essere effettuato a cura dell’offerente nel tempo utile da consentire l’accredito per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente (di cui sopra) l’offerta sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità sopra esposte, è consentita la prestazione della cauzione anche **mediante fideiussione autonoma**, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari (disciplinati dal D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385). La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

Nel caso di prestazione della cauzione a mezzo bonifico bancario o a mezzo fideiussione bancaria, l’offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall’art. 571 c.p.c..

Apertura delle buste

Le buste saranno aperte, all’udienza fissata per l’esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica all’adunanza fissata per l’esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha 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 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella PEC utilizzata per trasmettere l’offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. 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.. In relazione al disposto di cui all'art. 20, comma 1, del DM 32/2015, il quale prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il Giudice dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

All'udienza di vendita il professionista delegato:

- ✓ verificherà l'ammissibilità delle offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- ✓ procederà, nell'eventualità, a dare avvio alla gara tra gli offerenti che decideranno di partecipare.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- Se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'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 nell'avviso di vendita, ma nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi 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 cpc.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) comunicherà a tutti i partecipanti la maggior 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 posta elettronica certificata all'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo

svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Quando l'offerta più alta (ovvero la più vantaggiosa) risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. L'offerta più vantaggiosa sarà scelta in base ai seguenti criteri:

- a parità di prezzo offerto l'offerta che presenta il maggior importo cauzionato;
- a parità di cauzione prestata l'offerta che riporta il minor tempo per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di versamento del saldo prezzo l'offerta che è stata depositata prima.

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 DELLA 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. 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.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si farà carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dall'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Modalità di versamento del saldo prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo è fissato in 120 (centoventi) giorni non prorogabili dalla data di aggiudicazione, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul c/c acceso presso **BCC Magna Grecia S.C.- Vallo della Lucania-** avente il seguente **IBAN IT78A0706676532000000433039**. Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo bonifico bancario: una somma idonea a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) 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 in eccedenza versato, a mezzo bonifico bancario non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. **30/2018 R.G.E.**

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario** (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%.

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..

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle per la materiale liberazione dell'immobile saranno 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.

Aspetti Fiscali 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

RENDE NOTO

che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale competente o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dalla sottoscritta, professionista delegato, presso il proprio studio professionale sito in Agropoli (SA) alla Via Madonna del Carmine n.117.

PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- 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;
- tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui siti internet: **Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

Inoltre, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario, come indicato nell'ordinanza, è stata richiesta la realizzazione del **virtual tour 360° dell'immobile in vendita**.

Gli interessati all’acquisto potranno visionare l’immobile fino a sette giorni prima della data fissata per la vendita, inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al Custode/Professionista Delegato nominato, avv. Natalina Fedullo con studio in Caprioli di Pisciotta (SA) alla Piazza L. Sacchi n. 5, e-mail: natalinafedullo@gmail.com; pec: natalinafedullo@puntopec.it; cell. 3332092908.

Pisciotta, addì 9 luglio 2026

Il Professionista Delegato
(avv. Natalina Fedullo)
firmato digitalmente