

TRIBUNALE CIVILE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva n. 14/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO

L'avv. Angelo Gargano, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vallo della Lucania, resa in data 06.11.2025 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 14/2023 R.G.E.**, visti gli art. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il **giorno 09 APRILE 2026 alle ore 16.00, presso il proprio studio sito in Agropoli (Sa), al Viale C. Rossi n. 13**, si procederà alla **vendita pubblica senza incanto telematica, tramite la piattaforma www.spazioaste.it**, della consistenza immobiliare di seguito indicata, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, ed alle condizioni indicate; nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., attuata con il decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, mediante esame e deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero mediante eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero in modalità asincrona.

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto andranno depositate, secondo le modalità di seguito indicate, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 16.00 DEL GIORNO 08 APRILE 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

BENI IN VENDITA

LOTTO 1

(come da relazione tecnica estimativa e nota integrativa agli atti)

COMUNE DI UBICAZIONE: Vallo della Lucania (SA), Via R. Passarelli.

DESCRIZIONE

Diritto di piena ed intera proprietà di:

locale commerciale, attualmente adibito a centro estetico, ubicato al piano terra.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 2263, **sub 52**, Categoria C/1, classe 10, consistenza 54 mq, Rendita € 1.059,77, Via N. Battagliese, SNC piano s1.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è locato con contratto opponibile alla procedura, con scadenza il 31.05.2027. Nel locale viene esercitata l'attività di centro estetico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come si evince dalla perizia e dalla nota integrativa agli atti, redatte dall'esperto stimatore arch. Giancarmine Castiello (che formano parte integrante del predetto avviso di vendita, cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento ed informazione), il locale commerciale è composto da un ingresso, tre ambienti e un bagno con antibagno. Le divisioni interne dei singoli ambienti sono realizzate in cartongesso e la loro altezza non arriva fino al soffitto, il quale presenta altezza totale di 3,42 m; quindi, le divisioni interne possono considerarsi delle strutture amovibili.

Il locale presenta delle divisioni interne non riportate nella planimetria catastale, ma che non necessitano della relativa scheda, poiché si tratta di strutture amovibili assimilabili ad un elemento di arredo.

Internamente il locale si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio e serranda in metallo.

L'immobile presenta una superficie interna utile totale di **mq 53,66**, e un'area esterna di **36,00 mq**. L'accesso è consentito da Via N. Passarelli tramite una rampa e/o scale (poste sul sub 53 che contraddistingue il lotto 2), le quali conducono ad un'area esterna pavimentata con piastrelle in

ceramica, anch'essa individuata col sub 53, dalla quale si giunge la contigua area esterna di pertinenza esclusiva del sub 52 (lotto 1).

Come emerge dalla documentazione catastale, **in origine**, le due unità immobiliari attuali (sub 52 e sub 53) costituivano **un unico locale commerciale**, con annessa area esterna pertinenziale, contraddistinto con il **sub 51**; successivamente, tale unità originaria **è stata frazionata in due subalterni distinti, sub 52 (lotto 1) e sub 53 (lotto 2), ciascuno con antistante area pertinenziali esclusiva**.

A seguito della divisione in due subalterni, il **subalterno 53 (lotto 2)** ha mantenuto l'accesso diretto dalla via N. Passarelli all'annessa area esterna, mentre il **subalterno 52 (lotto 1)**, pur essendo contiguo al sub 53, non dispone di un proprio accesso diretto dalla pubblica via (lotto intercluso), di conseguenza il sub 52 (lotto 1) può essere raggiunto esclusivamente transitando attraverso l'area esterna pertinenziale al sub 53.

Dal punto di vista **costruttivo**, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate;
- infissi esterni in legno trattati, infissi interni in legno massello;
- impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori interni;
- le rifiniture dell'immobile sono di buona qualità;
- impianti idrico ed elettrico a norma di legge;
- in linea generale si presenta in buono stato manutentivo, fatta eccezione per la necessità di manutenzione ordinaria del tetto piano di copertura comune ad entrambi i locali commerciali sub 52 (lotto 1) e sub 53 (lotto 2).

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

Il fabbricato non è costituito in condominio; non vi sono, quindi, spese pregresse a carico dei futuri acquirenti.

Come riferito nella perizia estimativa non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità o indivisibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero fabbricato a foglio 8 p.la 2263 ricade in zona territoriale omogenea di tipo B "sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato" ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c ed f del Dlgs 42/2004;
- zona D del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

Autorizzazioni rilasciate

Come da perizia estimativa, per entrambi i locali commerciali lotto 1 (sub 52) e lotto 2 (sub 53) risultano esistenti le seguenti pratiche edilizie, riportate in ordine cronologico:

- concessione edilizia n. 26/2000 prot. 3877 Registro concessioni n. 56/2001 (con tale concessione veniva autorizzato un unico locale commerciale);
- variante in corso d'opera del 02/08/2001 prot. 12533 e successiva integrazione n. 17/2002 prot. 4184 Registro concessioni n. 22/2002 (con tale permesso i predetti locali venivano suddivisi in 4 unità e venivano inserito il piano interrato).
- CILA per interventi di edilizia libera del 23/04/2015 prot. 4153 relativi a frazionamento di una unità immobiliare destinata a locale commerciale e realizzazione di un bagno e antibagno.

E' presente l'attestazione di agibilità prot. 4425 del 30/04/2015, con asseverazioni a firma dell'arch. (omissis).

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla parte eseguita per atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/09/1966 rep. (omissis), trascritto a Salerno il 26/09/1996 ai nn. (omissis).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

- Iscrizione ipoteca volontaria del 26/03/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 28/03/2014.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 19/04/2023.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA – LOTTO 1

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 76.724,00 (euro settantaseimilasettecentoventiquattro/00), oltre oneri fiscali.

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 57.543,00 (euro cinquantasettemilacinquecentoquarantatré/00), oltre oneri fiscali, corrispondente al prezzo a base d'asta ridotto di ¼ (75% del prezzo base), come previsto ex art. 571 c.p.c.

LOTTO 2

(come da relazione tecnica estimativa e nota integrativa agli atti)

COMUNE DI UBICAZIONE: Vallo della Lucania (SA), Via R. Passarelli.

DESCRIZIONE

Diritto di piena ed intera proprietà di:

locale commerciale, costituito da due piani, terra e sottostrada.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 2263, **sub 53**, Categoria C/1, classe 10, consistenza 85 mq, Rendita € 1.668,16, Via N. Battagliese, SNC piano s1.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero da persone; vi sono limitati arredi e suppellettili, che saranno asportati prima della vendita ovvero considerati abbandonati ex art. 560 c.p.c.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come si evince dalla perizia e dalla nota integrativa agli atti, redatte dall'esperto stimatore arch. Giancarmine Castiello (che formano parte integrante del predetto avviso di vendita, cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento ed informazione), il locale commerciale è composto da un da un ambiente unico alto 3,45 m nel quale è collocata una scala ad L che dà accesso al piano interrato alto 2,40 m, composto da un ambiente unico stretto e lungo, e da un piccolo bagno.

Internamente si presenta ben rifinito con pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio e serranda in metallo, **necessita di manutenzione ordinaria, in quanto durante il sopralluogo effettuato erano evidenti lievi fenomeni di umidità in entrambi i piani, dovuti a scarsa manutenzione del tetto piano di copertura di entrambi i locali commerciali** (sub 52 e sub 53).

Il locale presenta una superficie interna utile di **mq 149,65**, e un'area esterna di **34,85 mq**.

Vi si accede da Via Passarelli tramite una rampa e/o delle scale che portano all'area esterna annessa al locale, pavimentata con piastrelle in ceramica, la quale si configura come area di accesso anche al locale confinante individuato col sub 52 (lotto 1); di fatto dall'area esterna di pertinenza esclusiva del sub 53 si accede all'area di pertinenza esclusiva del sub 52

Come emerge dalla documentazione catastale, **in origine**, le due unità immobiliari attuali (sub 52 e sub 53) costituivano **un unico locale commerciale**, con annessa area esterna pertinenziale, contraddistinto con il **sub 51**; successivamente, tale unità originaria **è stata frazionata in due subalterni distinti, sub 52 (lotto 1) e sub 53 (lotto 2), ciascuno con antistante area pertinenziali esclusiva**.

A seguito della divisione in due subalterni, il **subalterno 53 (lotto 2)** ha mantenuto l'accesso diretto dalla via N. Passarelli all'annessa area esterna, mentre il **subalterno 52 (lotto 1)**, pur essendo contiguo al sub 53, **non dispone di un proprio accesso diretto dalla pubblica via (lotto intercluso), di conseguenza il sub 52 (lotto 1) può essere raggiunto esclusivamente transitando attraverso l'area esterna pertinenziale al sub 53 (lotto 2).**

Di tale circostanza l'esperto stimatore ha tenuto conto nella determinazione del prezzo del lotto 2, procedendo ad una opportuna riduzione.

Dal punto di vista **costruttivo**, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate;
- infissi esterni in legno trattati, infissi interni in legno massello;
- impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori interni;
- le rifiniture dell'immobile sono di buona qualità;
- impianti idrico ed elettrico a norma di legge;
- in linea generale si presenta in buono stato manutentivo, fatta eccezione per la necessità di manutenzione ordinaria del tetto piano di copertura comune ad entrambi i locali commerciali sub 52 (lotto 1) e sub 53 (lotto 2).

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

Il fabbricato non è costituito in condominio; non vi sono, quindi, spese pregresse a carico dei futuri acquirenti.

Come riferito nella perizia estimativa non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri i di inalienabilità o indivisibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero fabbricato a foglio 8 p.la 2263 ricade in zona territoriale omogenea di tipo B "sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato" ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c ed f del Dlgs 42/2004;
- zona D del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

Autorizzazioni rilasciate

Come da perizia estimativa, per entrambi i locali commerciali lotto 1 (sub 52) e lotto 2 (sub 53) risultano esistenti le seguenti pratiche edilizie, riportate in ordine cronologico:

- concessione edilizia n. 26/2000 prot. 3877 Registro concessioni n. 56/2001 (con tale concessione veniva autorizzato un unico locale commerciale);
- variante in corso d'opera del 02/08/2001 prot. 12533 e successiva integrazione n. 17/2002 prot. 4184 Registro concessioni n. 22/2002 (con tale permesso i predetti locali venivano suddivisi in 4 unità e venivano inserito il piano interrato).
- CILA per interventi di edilizia libera del 23/04/2015 prot. 4153 relativi a frazionamento di una unità immobiliare destinata a locale commerciale e realizzazione di un bagno e antibagno.

Rispetto ai grafici assentiti lo stato di fatto rilevato evidenzia le seguenti difformità relativamente al sub 53 (lotto 2):

- il locale riporta la posizione e una tipologia diversa di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano interrato; la scala interna di collegamento, assentita con Concessione n. 17/2002 prot. 4184, Registro concessioni n. 22/2002, era a chiocciola mentre di fatto si presenta ad L.
- dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico di Vallo della Lucania non risulta nessuna pratica edilizia per il frazionamento del piano interrato annesso al sub 53 così come riportato correttamente nella scheda catastale.

Trattandosi di opere interne sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria per sanare le difformità innanzi evidenziate (l'esperto stimatore ha tenuto conto dei relativi costi decurtandoli dal valore di stima)

E' presente l'attestazione di agibilità prot. 4425 del 30/04/2015, con asseverazioni a firma dell'arch. (omissis).

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla parte esecutata per atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/09/1966 rep. (omissis), trascritto a Salerno il 26/09/1996 ai nn. (omissis).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

- Iscrizione ipoteca volontaria del 26/03/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 28/03/2014.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 19/04/2023.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA – LOTTO 2

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 108.070,00 (euro centoottomilasettanta/00), oltre oneri fiscali.

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 81.052,50 (euro ottantunomilacinquantadue/50), oltre oneri fiscali, corrispondente al prezzo a base d'asta ridotto di ¼ (75% del prezzo base), come previsto ex art. 571 c.p.c.

LOTTO 3

(come da relazione tecnica estimativa e nota integrativa agli atti)

COMUNE DI UBICAZIONE: Vallo della Lucania (SA), Via R. Passarelli.

DESCRIZIONE

Diritto di piena ed intera proprietà di:

appartamento mansardato posto al quarto piano di un fabbricato a maggiore consistenza.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 2263, **sub 59**, Categoria A/2, consistenza 5 vani, Rendita € 271,14, Via R. Passarelli, n. 21, piano quarto.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero da persone; sono presenti arredi e suppellettili varie, esclusi dalla procedura esecutiva, che se non rimossi dall'esecutato nei termini di legge saranno considerati abbandonati ex art. 560 c.p.c.; i costi di smaltimento potrebbero gravare a carico dell'aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come si evince dalla perizia e dalla nota integrativa agli atti, redatte dall'esperto stimatore arch. Giancarmine Castiello (che formano parte integrante del predetto avviso di vendita, cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento ed informazione), l'appartamento è composto un ampio ambiente di ingresso, due bagni, una cucina e due camere da letto. L'illuminazione e l'aerazione dei singoli ambienti viene garantita da finestre a tetto poste in tutti gli ambienti e da tre aperture sulle pareti della cucina, di una delle due camere da letto e dell'ingresso.

Internamente le finiture di buona qualità, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, infissi in legno e riscaldamento con radiatori.

L'appartamento presenta una superficie complessiva **utile di 78,60 mq**, come determinati dall'esperto stimatore (anche a seguito di rettifica tabella pag. 11 relazione inviata allo scrivente), su una superficie complessiva di **136,45 mq** (compresi muri perimetrali). L'esperto stimatore, difatti, come precisato nella relazione agli atti ha determinato in **57,85 mq l'area non abitabile al di sotto dell'altezza di 1,80 m**.

Dal punto di vista **costruttivo**, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate;
- infissi esterni in legno trattati, infissi interni in legno massello;
- impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori interni;
- tutte le rifiniture dell'immobile sono di buona qualità;
- impianti idrico ed elettrico a norma di legge;
- in linea generale si presenta in buono stato manutentivo.

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'immobile fa parte del "Condominio 7° Palazzo Rugiero".

Come da comunicazione dell'Amministratore p.t., la quota ordinaria annuale media si attesta in circa € 744,00, salvo errori e/o omissioni, ed al mese di dicembre 2025 non risultano canoni insoluti.

Inoltre, l'Assemblea condominiale ha deliberato l'esecuzione di lavori straordinari, la cui quota residua a carico dell'appartamento in vendita ammonta ad € 5.375,41, salvo eventuali ulteriori delibere Condominiali.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a rispondere in solido con il proprietario esecutato per gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente il trasferimento di proprietà.

Come riferito nella perizia estimativa non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri i di inalienabilità o indivisibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero fabbricato a foglio 8 p.la 2263 ricade in zona territoriale omogenea di tipo B "sistema insediativo prevalentemente residenziale totalmente e/o parzialmente edificato" ed è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c ed f del Dlg 42/2004;
- zona D del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

Autorizzazioni rilasciate

Come da perizia estimativa, per l'appartamento risultano esistenti le seguenti pratiche edilizie, riportate in ordine cronologico:

- concessione edilizia n. 16 – pratica edilizia n. 145/96 prot. 15354 (con tale concessione venivano autorizzati i "lavori di realizzazione di abitazioni e negozi in Via N. Battagliese");
- permesso di costruire n. 13 – pratica edilizia n. 12/2019 prot. 10820.

Lo stato di fatto rilevato si presenta conforme ai grafici assentiti, fatta eccezione per l'assenza degli arredi fissi (volti a delimitare la parte non abitabile inferiore a 1,80 m di altezza) così come indicato nel Permesso di costruire n° 13 – pratica edilizia n. 12/2019 prot. 10820. Come indicato in perizia,

dal valore di stima dell'appartamento sono stati decurtati i costi necessari alla realizzazione degli arredi fissi volti a delimitare la parte non abitabile inferiore a 1,80 m di altezza.

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla parte eseguita per atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/09/1966 rep. (omissis), trascritto a Salerno il 26/09/1996 ai nn. (omissis).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

- Iscrizione ipoteca volontaria del 26/03/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 28/03/2014.
- Trascrizione pignoramento immobiliare del 19/04/2023.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA – LOTTO 3

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 90.382,00 (euro novantamilatrecentoottantadue/00), oltre oneri fiscali.

L'offerta minima di acquisto è fissata in € 67.786,50 (euro sessantasettemilasettecentoottantasei/50), oltre oneri fiscali, corrispondente al prezzo a base d'asta ridotto di ¼ (75% del prezzo base), come previsto ex art. 571 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. 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.1 (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., 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.2); gli offerenti dovranno presentare, **con modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal sito <https://www.spazioaste.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 14/2023 R.G.E. presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vallo della Lucania** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it).
2. **Detta dichiarazione deve contenere a pena di inefficacia:**
 - a) le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi, - *in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, 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*);
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
 - 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) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;

- j) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al capo precedente;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 44, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 55, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

3. Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del/dei bene/i immobile/i;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente.

All'offerta dovrà essere allegato:

- copia di un valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società);
- copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

4. Nel caso di presentazione da parte di un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

5. In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato quello, tra questi, 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).

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

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

8. In via alternativa, l'offerta può:

- a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 37 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 48 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 49 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **con la precisazione che:**
 - 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;
 - l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero

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

9. Esclusivamente nei casi di mancato funzionamento programmato 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. 1510, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (studiolegalegargano@legalmail.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

10. L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra riportato;
- c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/428149, **IBAN IT89F0706676020000000428149**, acceso presso la "**B.C.C. MAGNA GRECIA Soc. Coop.**" intestato a TRIBUNALE DI VALLO LUCANIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARE, Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2023 R.G.E., **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto per l'acquisto;**
- d) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso;
- e) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.

11. **L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

12. In alternativa alle modalità di cui sopra, 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 decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385". La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

13. Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.spazioaste.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (n.d.r. 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.

14. L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

15. In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

16. In caso di PIU' 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'articolo 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte. I partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso d'inizio gara e potranno formulare esclusivamente on line, tramite l'area riservata del portale del gestore, la suindicata unica offerta in rilancio, in cui indicheranno la cifra massima per cui intendono conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo lo scadere del precitato termine e dichiarerà aggiudicatario colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore — ai fini dell'individuazione della migliore offerta — si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

17. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

18. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS; tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'architetto Giancarmine Castiello, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Tutti gli immobili di cui ai lotti innanzi indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto stimatore nella relazione depositata agli atti, che si pone a fondamento del presente avviso, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, con precisazione che la vendita è da intendersi a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 degli 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.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (o entro il diverso termine indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/428149, **IBAN IT89F0706676020000000428149**, acceso presso la "**B.C.C. MAGNA GRECIA Soc. Coop.**", intestato a TRIBUNALE DI VALLO LUCANIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARE, Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2023 R.G.E.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro il termine sopraindicato, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata e previa precisazione del medesimo da parte della banca creditrice entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, detratto un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante e versando l'eventuale residuo sempre nel termine innanzi indicato. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, (da effettuarsi contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione), sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Si precisa, altresì, che sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione degli immobili da parte del custode giudiziario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

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

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

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c., sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>); almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della/e planimetria/e (se presente/i), verrà data diffusione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net. Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Lì dove ricorrono le condizioni previste nell'ordinanza di delega, si provvederà a richiedere ad Aste Giudiziarie Inlinea anche la realizzazione del c.d. "Virtual Tour 360°". Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito in Agropoli (SA), Viale Carmine Rossi n. 13, tutte le

attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo avviso, utilizzando i di seguito indicati numeri di telefono (tel. 333 9229088) ed indirizzi mail (avv.angelogargano@gmail.com) - P.E.C. (studiolegalegargano@legalmail.it).

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedere alla visita dei beni immobili ed all'esame dei dati e dei relativi documenti (ove consentito) con richiesta da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile".

Agropoli, lì 19 gennaio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Angelo Gargano

