

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO
PROC. ESEC. IMM. n. 38.2023 unita alla 74.2024
R.G.E. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

La dott.ssa Giovanna Romanelli (C.F. RMNGNN78A71L628D), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 38.2023 riunita alla 74.2024 R.G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, nominata con ordinanza del G.E. dott.ssa Roberta Giglio del 02.07.2025, 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 del prosieguo delle operazioni di vendita le conclusioni contenute nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Domenico Apa, in ordine all'individuazione dell'immobile, al prezzo di stima ivi individuato, giusta la richiamata ordinanza del G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 26 Novembre 2025, alle ore 10.30 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 25 Novembre 2025.**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che con la medesima ordinanza del 02.07.2025 è stato nominato gestore della vendita telematica la società **Astelegale.net Spa** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.spazioaste.it>

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Camerota Fraz. Marina, Loc. S. Anna alla via delle sirene snc.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di complesso turistico-alberghiero sito in Camerota (SA) Frazione Marina, Località S. Anna alla via delle Sirene snc composto dalle seguenti unità

Bene n° 1: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 951 sub 4, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



calpestabile di mq **61,50**. Essa è composta da n° 4 camere, n° 2 wc e n° 2 disimpegni. L'altezza interna è di mt 2,70. Sulle estremità Nord e Sud sono posti due portici (di cui uno con angolo cottura) della superficie complessiva di mq 26,50 ed un piccolo ripostiglio (sottoscala) sul lato Nord. Sempre sui lati Nord e Sud sono posti due giardini, in parte pavimentati, della superficie complessiva di mq 102,00. Confini: Nord: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957), Sud: Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 5), Est: Altra proprietà (sub 3 e 6) e viale sub 1 B.C.N.C.

Bene n° 2: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **951** sub **6**, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq **42,60**. Essa è composta da n° 3 camere, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,75. Sul lato Sud è posto un portico della superficie di mq 12,10, un wc di mq 2,10 e un angolo cottura di mq 4,30. Sul lato Sud, è presente un giardino della superficie complessiva di mq 105,00. Confini: Nord: Altra proprietà (sub 2 e 3), Sud: Strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 4) Est: Altra proprietà (sub 2).

Bene n° 3: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **2**, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq **51,10**. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Est e Sud è posto un portico della superficie di mq 23,70. Sui lati Est, Ovest e Sud, è presente un giardino della superficie complessiva di mq 405,00. Confini Nord: Altra proprietà (sub 3), Sud: Giardino altra proprietà (part. 950) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Ovest: Altra proprietà (sub 3) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Est: Sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957).

Bene n° 4a: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub 10 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3 l'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq **43,60**. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sul lato Nord-Ovest è posto un portico della superficie di mq 19,20 ed un giardino della superficie complessiva di mq 150,00. Confini: Nord-Ovest: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Nord-Est: altra proprietà (sub 4), Sud-Est: altra proprietà (sub 2 e sub 11), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 2)

Bene n° 4b: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio **24** particella **947** sub **11** (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq **25,60**. Essa è composta da una camera, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



mt 2,70. Sul lato Sud-Est è posto un portico della superficie di mq 9,50, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 ed un giardino della superficie complessiva di mq 40,00. Confini: Nord-Ovest: altra proprietà (sub 10), Nord-Est: altra proprietà (sub 4) e viale di accesso al primo piano (sub 1), Sud-Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 2).

Bene n° 5: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 4, piano Terra, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 62,70. Essa è composta da n° 2 camere, una cucina, un wc e un disimpegno. L'altezza interna è di mt 2,70. Sui lati Ovest ed Est sono posti dei portici della superficie complessiva di mq 28,00, un ripostiglio (sottoscala) della superficie di mq 2,70 e n° 2 giardini della superficie complessiva di mq 195,00. Confini: Nord: altra proprietà (sub 5), Sud: altra proprietà (sub 10 ed 11) e viale di accesso al primo piano (sub 1), Ovest: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), Est: strada posta su terreno altra proprietà (part. 957).

Bene n° 6: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 12 (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 41,80. Essa è composta da n° 2 camere, un wc, un disimpegno ed un balcone della superficie di mq 17,00. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 13,60 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17. Confini: Nord-Ovest: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 3), Nord-Est: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), Sud-Est: altra proprietà (sub 6) e pianerottolo comune (sub 1), Sud-Ovest: altra proprietà (sub 6).

Bene n° 7: Unità abitativa riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 13 (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3. L'unità occupa una porzione al piano primo del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di mq 37,20. Essa è composta da una camera, una cucina, un wc ed un balcone della superficie di mq 9,20. All'interno dell'unità è presente un soppalco della superficie di mq 9,70 raggiungibile da una scala. L'altezza interna varia da mt 4,20 a mt 2,90, l'altezza sotto il soppalco è di mt 2,10, l'altezza del soppalco varia da mt 1,90 a mt 1,17. Confini: Nord-Ovest: altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), Nord-Est: altra proprietà (sub 5), Sud-Est: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 4) e su tettoia di altra proprietà (sub 5), Sud-Ovest: pianerottolo comune (sub 1).

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



Bene n° 8: Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella **959** sub 1 (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2. La struttura è composta da un fabbricato di n° 3 livelli di cui uno interrato ed ha una superficie complessiva di circa **mq 400,00**. I livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna. Tale fabbricato è interamente circondato da una corte esclusiva della superficie complessiva di circa **mq 2.491,00** oltre ad una piscina di circa **mq 303,00**.

Il piano terra è composto da n° 4 locali ed una serie di antibagni, wc e ripostigli ed ha un'altezza di mt 2,70.

Il piano primo è composto da un disimpegno e n° 4 camere con annesso wc e balcone. L'altezza è di mt 2,70.

Il piano interrato è composto da un unico locale dove sono stati ricavati n° 2 locali più piccoli. L'altezza è di mt 2,55. Confini intera particella 959: Nord: con particelle 958-929-1130, Sud: con particelle 956-957, Ovest: con particelle 957-958, Est: con particelle 1129-1130.

Bene n° 9-10-11: Terreni adibiti a viali, strade e parcheggi a servizio del complesso turistico-alberghiero riportati al N.C.T. foglio 24 particelle **952** (qualità semin. irrig.), **957 e 958** (qualità uliveto) della superficie catastale complessiva di mq 3.521. Tali beni, seppur catastalmente identificati come terreni, sono in realtà costituiti da strade, viali e parcheggi. La particella 952 è quasi completamente destinata a parcheggio asfaltato. In tale particella è presente l'ingresso principale del complesso turistico. La particella 958 è una porzione di prato posta all'interno del complesso turistico. La particella 957 è composta da un viale che circonda interamente le particelle abitative 947, 950 e 951 fino a raggiungere la particella 952 adibita a parcheggio. Sul lato Sud della particella vi è posto un altro parcheggio asfaltato raggiungibile dalla strada pubblica attraversando una strada asfaltata appartenente alla medesima particella. Il lato ovest della particella è in parte inglobata alla pubblica via ed in parte inglobata nelle particelle immobiliari 947, 590, 951. Il lato Est della particella forma un viale pavimentato che percorre l'interno del complesso turistico. Si specifica che lungo il viale della suddetta particella sono presenti gli accessi alle unità Immobiliari. Confini Particella 952: Nord: particella 930; Sud: particella 958; Ovest: particella 957 e strada comunale; Est: particella 929. Confini Particella 957: Nord: strada comunale e particelle 944, 947, 951, 959; Sud: particelle 958, 947, 950, 951, 1132, 1133, 777; Ovest: strada comunale e particelle 944, 947, 950, 951; Est: particelle 952, 958, 959, 956, 947, 950. Confini Particella 958 Nord: particelle 957 e 952; Sud: particella 959; Ovest: particella 957; Est: particelle 929 e 959.

I beni oggetto di vendita sono pervenuti alla società debitrice in quanto li ha edificati su terreni (particelle 1126-1129-1131) acquistati con atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Pellegrino D'Amore in data 14.02.2008 Rep. n° 205513/30649, atto trascritto a Salerno ai nn. 5042/7265.



Sui beni risulta trascritto in data 03 Novembre 2010 ai numeri di repertorio 212325/34533, atto pubblico a rogito del notaio Pellegrino D'Amore di Avellino avente ad oggetto il regolamento di condominio che comprende tutti i beni del complesso turistico.

DATI CATASTALI

Il bene n° 1 è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 951 sub 4, piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani R.C. 610,71. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 61,50**.

Il bene n° 2: è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 951 sub 6, piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 3,5 vani R.C. 388,63. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "D" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 42,60**.

Il bene n° 3: è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 2, piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani R.C. 444,15. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 51,10**.

Il bene n° 4a: è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 10 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 3 vani R.C. 333,11. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 43,60**.

Il bene n° 4b: è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 11 (ex sub 3), piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 2 vani, R.C. 222,08. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 25,60**.

Il bene n° 5 è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 4, piano Terra, Cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani R.C. 610, 71. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 62,70**.

Il bene n° 6 è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 12 (ex sub 7), piano primo e soppalco, Cat. A/3, classe 2, cons. 3,5 vani, R.C. 388,63. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 41,80**.

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



Il bene n° 7 è riportato al N.C.E.U. foglio 24 particella 947 sub 13 (ex sub 9), piano primo e soppalco, Cat. A/3, classe 2, cons. 3,5 vani R.C. 388,63. L'unità occupa una porzione al piano terra del fabbricato "B" del complesso turistico alberghiero ed ha una superficie calpestabile di **mq 37,20**.

Il bene n° 8: Struttura alberghiera con piscina e corte pertinenziale riportata al N.C.E.U. foglio 24 particella 959 sub 1 (ex particella 959 Cat. F/3), piano I.-T-1°, Cat. D/2, R.C. 3.838,90. **La struttura è composta da un fabbricato di n° 3 livelli di cui uno interrato ed ha una superficie complessiva di circa mq 400,00.** I livelli del fabbricato sono collegati da una scala interna. **Tale fabbricato è interamente circondato da una corte esclusiva della superficie complessiva di circa mq 2.491,00 oltre ad una piscina di circa mq 303,00.**

La rendita catastale del bene n° 8 è suscettibile di variazione da parte dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art 1 comma 3 del DM 701/1994.

I beni n° 9-10-11: Terreni adibiti a viali, strade e parcheggi a servizio del complesso turistico-alberghiero riportati al N.C.T. foglio 24 particelle 952 (qualità semin. irrig.), 957 e 958 (qualità uliveto) della superficie catastale complessiva di mq 3.521. Tali beni, seppur catastalmente identificati come terreni, sono in realtà costituiti da strade, viali e parcheggi.

CONFINI

Il bene n. 1 confina a Nord con il sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957), a sud con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a Ovest con altra proprietà (sub 5), a est con altra proprietà (sub 3 e 6) e viale sub 1 B.C.N.C.

Il bene n. 2 confina a nord con altra proprietà (sub 2 e 3), a sud con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a Ovest con altra proprietà (sub 4) a est con altra proprietà (sub 2).

Il bene n. 3 confina a nord con altra proprietà (sub 3), a sud con giardino altra proprietà (part. 950) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a ovest con altra proprietà (sub 3) e strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a est con sentiero posto su terreno altra proprietà (part. 957).

Il bene n. 4a confina a nord-ovest con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a nord est con altra proprietà (sub 4), a sud-est con altra proprietà (sub 2 e sub 11), a sud-ovest con altra proprietà (sub 2).

Il bene n. 4b confina a nord-ovest: con altra proprietà (sub 10), a nord-est con altra proprietà (sub 4) e viale di accesso al primo piano (sub 1), a sud-est con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a sud-ovest con altra proprietà (sub 2).

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



Il bene n. 5 confina a nord con altra proprietà (sub 5), a sud con altra proprietà (sub 10 ed 11) e viale di accesso al primo piano (sub 1), a ovest: con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957), a est con strada posta su terreno altra proprietà (part. 957).

Il bene n. 6 a nord-ovest: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 3), a Nord-Est: confina con altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), a sud-est con altra proprietà (sub 6) e pianerottolo comune (sub 1), a sud-ovest con altra proprietà (sub 6).

Il bene n. 7 confina a nord-ovest con altra proprietà (sub 8) e pianerottolo comune (sub 1), a nord-est con altra proprietà (sub 5), a sud-est: affaccia su giardino di altra proprietà (sub 4) e su tettoia di altra proprietà (sub 5), a sud-ovest con pianerottolo comune (sub 1).

Il bene n. 8 l'intera particella 959 confina a nord: con particelle 958-929-1130, a sud: con particelle 956-957, a ovest: con particelle 957-958, a est: con particelle 1129-1130.

I beni n. 9 - 10- 11 Particella 952 confina a nord con particella 930; a sud con particella 958; a Ovest con particella 957 e strada comunale; a est con particella 929. Confini Particella 957 a nord con strada comunale e particelle 944, 947, 951, 959; a sud con particelle 958, 947, 950, 951, 1132, 1133, 777; a Ovest con strada comunale e particelle 944, 947, 950, 951; a est con particelle 952, 958, 959, 956, 947, 950. Particella 958 a nord con particelle 957 e 952; a sud con particella 959; a Ovest: con particella 957; a Est: con particelle 929 e 959.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle conclusioni contenute nella richiamata perizia estimativa predisposta dall'ingegnere Domenico Apa si evince che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dei beni da 1 a 7 che hanno come categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) mentre, in virtù dei titoli urbanistici con cui sono stati edificati, la categoria catastale deve essere D/2 (alberghi e pensioni).

L'intero complesso turistico alberghiero dove sono collocati i beni oggetto di stima, è stato edificato con permesso a costruire n° 73 del 24/08/2007 per la realizzazione di fabbricati da destinare a residenze turistico-alberghiere.

È stata presentata successivamente una D.I.A. (prot. 10266) per una diversa distribuzione interna delle unità ma l'U.T.C. del comune di Camerota, con nota del 07/09/2009, ha negato la D.I.A. in quanto le opere da realizzare prevedevano un rilascio di permesso a costruire previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

Successivamente è stata presentata una pratica di compatibilità ambientale per opere denunciate con D.I.A. del 06/08/09 (prot. 10266) ed in variante al P.d.C. 73 del 24/08/2007.

Pratica sospesa dalla Soprintendenza fino a alla presentazione di ulteriori chiarimenti.

Conseguentemente l'attuale stato della struttura, posto in vendita forzata, non è conforme al titolo edilizio originario (permesso a costruire n° 73/07).

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



L'intero lotto è soggetto a vincolo della gestione unitaria del complesso e della destinazione d'uso a "residence Turistico" in conformità alla Legge Regionale 28/11/2000 n° 16.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato è parte di un condominio denominato condominio Parco Kamaraton. Non risulta alcuna debitoria in essere.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili oggetto di vendita sono attualmente occupati previa autorizzazione del GE.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto unico, è fissato in euro 1.128.500,00 (unmilionecentoventottomilaeacinquecento/00) oltre accessori di legge se dovuti.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 846.375/00 (Euro ottocentoquarantaseimilatrecentosettantacinque/00), oltre accessori di legge se dovuti, per il Lotto unico.

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. (*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.*); gli offerenti dovranno presentare, con **modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (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) 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

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it

regime patrimoniale fra i coniugi, - in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente – allegando copia di valido documento di riconoscimento -, 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 ed 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;
 - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 2) 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:
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente;
- All'offerta dovrà essere allegato:

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524
E-mail: giovannaromanelli@pec.it



- 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.

3) 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.

4) 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).

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

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

7) In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) deve essere 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 deve essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) 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;

b) 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

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



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.

8) **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 deve essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (giovannaromanelli@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi 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.

9) **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. 432389, IBAN IT26N0706676532000000432389 acceso presso la "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 38/2023 + 74.2024 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

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) Ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto pari ad **euro 846.375/00 (Euro ottocentoquarantaseimilatrecentosettantacinque/00)**, **oltre accessori di legge se dovuti**, per il lotto unico ossia pari al prezzo base di euro 1.128.500,00 (unmilionecentoventottomilaecinecento/00) - **oltre accessori di legge se dovuti - ridotto di 1/4**.

12) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta**

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



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.

13) 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

14) 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 (ndr 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.

15) 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.

16) 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;

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



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.

17) 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.

18) 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.

19) 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

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



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'Ing. Domenico Apa, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; la vendita è 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, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/432389, IBAN IT26N0706676532000000432389 "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 38/2023 + 74.2024 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania (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 413, 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.

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, 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 delle stesse 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 dell'immobile 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.giustizialt/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net (sui quali saranno pubblicate anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie).

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.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito Vallo della Lucania (SA), Piazza Vittorio Emanuele II, 49, 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

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it





GIOVANNA ROMANELLI

- DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE -



avviso, utilizzando i di seguito indicati numeri di telefono (tel. 0974270699 cell. 3498693217) ed indirizzi mail giovannaromanelli@libero.it - P.E.C. (giovannaromanelli@pec.it).

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relative documenti con richiesta da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile", oppure via e-mail.

Vallo della Lucania, 10.09.2025



Il professionista delegato
dott.ssa Giovanna Romanelli



84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49

TEL/FAX (0974)270699 - (0974)270524

E-mail: giovannaromanelli@pec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

