

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO
PROC. ESEC. IMM. n. 52.2023 R.G.E.

L'avv. Matteo RICCHIUTI, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n 52/2023 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Vallo della Lucania, giusta Ordinanza del G.E. dott.ssa Roberta Giglio del 06/07/2025, 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 risultanze della relazione dell'esperto stimatore, ing. Biagio Sciscio, in ordine all'individuazione del compendio immobiliare pignorato come dal medesimo suddiviso in 3 (lotti), al prezzo di stima ivi individuato, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 9 gennaio 2026, 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 di seguito descritto, suddiviso in tre lotti distinti come da relazione di stima redatta dall'esperto Ing. Biagio Sciscio, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.00 del giorno 8 gennaio 2026.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che con la medesima Ordinanza del 06/07/2025 è stato nominato gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.A. ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.spazioaste.it>.

DESCRIZIONE DEI 3 (TRE) LOTTI
(come da relazione tecnica agli atti)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Castellabate_ C.da Lamia di Santa Maria di Castellabate_Via Petrengole (lotto 1 e 2) e Via San Leo (lotto 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO – Piena ed intera proprietà (1/1) di abitazione, dotata di due ingressi separati con rispettivo cancello, con garage, piscina non assentita, lastrico praticabile e pertinenziali depositi e cantine, sita in Via Petrengole, Contrada Lamia, zona periferica di Castellabate (SA). L'Abitazione si sviluppa su un unico livello (piano primo) con accesso tramite piazzale esterno pertinenziale. L'Abitazione è servita, inoltre, da cucinotto con WC esterno e da ulteriore cantina accessibile dal sottoscala, nonché da ampia piscina, tuttavia non rappresentata in Catasto, e non riscontrata nei Titoli Abilitativi.

Nel dettaglio, l'Abitazione al piano primo si compone di soggiorno, cucina, unico WC e quattro camere da letto. Gode di una buona esposizione e luminosità. La pavimentazione degli ambienti, uniforme per l'intero appartamento, è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, in buone condizioni. Le finiture del bagno sono anch'esse in buone condizioni di conservazione e manutenzione; i rivestimenti sono realizzati con piastrelle quadrate. Gli infissi interni consistono di porte in legno, in buone condizioni. Gli infissi esterni sono dotati di oscuri, in buone condizioni. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale, in discreto stato di conservazione. L'Abitazione è dotata di impianto di pompa di calore, scaldacqua elettrico, camino tradizionale ed impianto solare termico.

Alla luce di quanto precede, lo stato generale di conservazione e manutenzione del LOTTO UNO nel suo complesso si può considerare sostanzialmente buono.

Le planimetrie catastali relative ai Sub. nn. 1-2-3-9 afferenti al LOTTO UNO **risultano essere sostanzialmente conformi** allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione delle tramezzature interne e ad eccezione della **presenza di piscina non assentita, cucinotto esterno e cantina con accesso dal sottoscala, tutti manufatti non raffigurati in planimetrie catastali**, che sono stati temperati nella formazione del prezzo base di vendita

Il bene corrispondente al Lotto Uno, è pervenuto al debitore a seguito di Atto per Notaio Dott. Ennio Del Giudice, del 18/03/2003 rep. 49349 trascritto il 14/04/2003 ai nn. 14148/10215.

CONFINI

Il LOTTO UNO confina nel suo complesso, come di seguito: a Sud, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 447 non eseguita; a Nord, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 449 non eseguita; a Ovest, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Via Petrengole; a Est, tramite tamponamenti esterni e pertinenze, con Part.Illa 476 non eseguita.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato come di seguito:

Garage – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 1**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15,00 mq, Dati di superficie: totale: 17,00 mq, Rendita: 8,52 €;

Abitazione – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 2**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano 1, Scala U, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: totale: 124,00 mq, totale escluse aree scoperte 116,00 mq, Rendita: 637,82 €;

Deposito – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 3**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 14,00 mq, Dati di superficie: totale: 14,00 mq, Rendita: 5,28 €;

Ulteriore Garage con lastrico – Dati catastali: **N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 448 Subalterno 9**, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 67,00 mq, Dati di superficie: totale: 87,00 mq, Rendita: 20,07 €.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle conclusioni contenute nella richiamata perizia estimativa predisposta dall'ing. Biagio Sciscio si evince che lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione delle tramezzature interne e della presenza di piscina non assentita, cucinotto esterno e cantina con accesso dal sottoscala, tutti manufatti non raffigurati in planimetrie catastali. Il valore di stima è stato pertanto decurtato del 15% in considerazione del costo di istruzione delle pratiche edilizie eventualmente da istruire secondo facoltà dell'acquirente ai fini della procedura DOCFA catastale e con riferimento all'ipotesi di rimozione/regolarizzazione piscina.

Il LOTTO UNO è stato complessivamente edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia e con parere favorevole soprintendenza: n. 242 del 26/06/1972 relativa alla costruzione dell'intero parco residenziale, di contrada Lamia dove ricade il Lotto Uno.

Concessione Edilizia in Variante: n. 279 del 27/07/1972 relativa alla ottimizzazione di prospetti e sistemazione esterna dell'intero parco residenziale, di contrada Lamia dove ricade il Lotto Uno.

Concessione in Sanatoria: n. 259 del 05/05/1995 prot. 6759 con prot. interna 1914 del 10/05/1995 relativa al solo garage interrato.

Concessione Edilizia in Sanatoria ex legge 47/85: prot. 23456 n 273 del 04/12/2001 inerenti servizi igienici, e diversa distribuzione dei vani del Lotto Uno afferente al Complesso Immobiliare.

Dalla disanima dei Titoli Edilizi forniti al CTU e per confronto dello stato effettivo dei luoghi, si ribadisce, come già innanzi chiarito, il **non assenso della piscina afferente al Lotto Uno**.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA / OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE

Il prezzo base per il Lotto UNO, è stabilito in Euro 241.000,00#. 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 180.750,00**.

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCIO IN CASO DI GARA: Libero.

LOTTO DUE – Piena ed intera proprietà (1/1) di capannone in struttura metallica adibito a deposito, con corte pertinenziale, pozzo e terreno agricolo adiacente, sito in Castellabate (SA), Contrada Lamia.

DESCRIZIONE

Il Lotto è composto da un capannone in lamiera ad uso deposito e da un terreno agricolo

adiacente. Il Capannone adibito a deposito in lamiera (Sub. 1 Part. 1857) si sviluppa un unico livello (piano terra) con accesso tramite cancello a protezione della corte esterna pertinenziale. Nel dettaglio, il Capannone, in struttura leggera metallica e copertura in lamiera, si compone di unico ampio vano adibito a deposito, ed è servito da pozzo cisterna esterno. Detto manufatto non trova corrispondenza nelle pratiche Edilizie, pur essendo rappresentato in Mappa e provvisto di planimetria Catastale. Il Terreno adiacente Part. 1858 risulta allo stato incolto, coperto da vegetazione arbustiva e privo di prese irrigue. Il bene è pervenuto al debitore in forza di Atto di Compravendita per Notaio Dott. Massimo Esposito, del 29/07/2013 rep. 3483/2478 trascritto il 05/08/2013 ai nn. 29340/24428. In corso di procedura è stata ripristinata a cura del creditore procedente la continuità delle trascrizioni nel ventennio ante pignoramento.

CONFINI

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, il Lotto Due (Capannone con Terreno adiacente) confina, come di seguito riportato: a Nord, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part. Ile 1741 e 1798 non esegutate; a Sud, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part. Ila 1739 non esegutata; a Ovest, tramite ingressi e punti luce, con corte pertinenziale e con Terreno adiacente Part. Ila 1858 esegutato; a Est, tramite tamponatura esterna in lamiera, con corte pertinenziale e con Part. Ila 1811 non esegutata.

DATI CATASTALI

Capannone/deposito: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 1857 Subalterno 1, CONTRADA LAMIA n. SNC, Piano T, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 53,00 mq, Dati di superficie: totale: 76,00 mq, Rendita: 23,54 €-

Terreno adiacente: N.C.E.U. Castellabate (SA) Foglio 13 Particella 1858, Uliveto, Classe 3, Superficie: 500,00 mq, Reddito dominicale: 0,90 €, Reddito agrario: 1,03 €.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

La relazione peritale evidenzia che per il capannone, sebbene regolarmente censito in catasto, non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi. Tale irregolarità è stata considerata nella determinazione del prezzo di stima. L'aggiudicatario potrà, a propria cura e spese, provvedere alla regolarizzazione ove possibile, ovvero alla rimozione del manufatto. Si segnala inoltre che, per mero refuso, nell'atto di pignoramento era stato indicato un inesistente subalterno per la particella 1858, che ne è priva.

STATO DI OCCUPAZIONE: nella disponibilità della debitrice.

PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 25.500,00 (pari al prezzo base ridotto di 1/4)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCIO IN CASO DI GARA: Libero.

* * *

LOTTO TRE – Piena ed intera proprietà (1/1) di terreno agricolo sito in Castellabate (SA), Contrada Lamia, Via San Leo.

DESCRIZIONE

Terreno agricolo dalla conformazione regolare e dalla giacitura lievemente acclive, risulta allo stato incolto, coperto da vegetazione arbustiva e privo di prese irrigue e recinzioni; qualità pascolo arborato.

CONFINI

Il LOTTO TRE (Terreno agricolo) confina, come di seguito riportato: a Nord, in assenza di recinzione, con Part.Ile 834 e 1101 non esegutate; a Sud, in assenza di recinzione e fronte strada, con Strada Vicinale Vuocolo (attuale Via S. Leo); a Est, in assenza di recinzione, con Part.Illa 1097 non esegutata; a Ovest, in assenza di recinzione, con Part.Illa 1101 non esegutata. I confini del Lotto Tre, risultano ricostruibili con operazioni topografiche sui tre lati, stante l'assenza di recinzione, invece dal lato strada risulta più agevole la materializzazione dei confini stessi.

DATI CATASTALI

Terreno: **N.C.T. del Comune di Castellabate (SA), Foglio 13: Particella 856**, Pascolo Arborato, Classe 2, Superficie: 1.490,00 mq, Reddito dominicale: 0,46 €, Reddito agrario: 0,46 €. Arborato, Cl. 2, sup. 1.490 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,46.

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dalla perizia non risultano irregolarità. Il CTU riferisce che il terreno non presenta manufatti sopra insistenti e la conformazione particellare risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato in Mappa Wegis. Il CTU ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica senza ottenere riscontro dagli Uffici Competenti.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero.

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 3.000,00 (pari al prezzo base ridotto di 1/4)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCIO IN CASO DI GARA: Libero.

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alle disposizioni di cui al DPR n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni,

ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento. La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ex art. 586 c.p.c., nonché da sequestri conservativi convertiti in pignoramenti ex art. 686 c.p.c., la cui cancellazione verrà ordinata dal Giudice con il decreto di trasferimento; non potranno invece essere oggetto di cancellazione con il decreto le altre eventuali formalità non previste da detto articolo (quali ad es. trascrizioni di domande giudiziali e fallimenti).

La partecipazione alla vendita, in ogni caso, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati. Gli interessati all'acquisto sono pertanto onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'Ing. Biagio Sciscio, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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.*).

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. 52/2023 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).

3) **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 (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), 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; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (un quarto);
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- 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.

4) 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 bene immobile;
- 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.

5) 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.

6) 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).

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

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

9) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sia 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:

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 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.

10) 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 (matteoricchiuti@puntopec.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.

11) 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. 431176, IBAN IT40B0706676532000000431176, acceso presso la "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 52/2023 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 al 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.**

Ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto pari ad Euro 180.750,00 per il lotto uno, ossia pari al prezzo base di Euro 241.000,00 ridotto di $\frac{1}{4}$, e/o un'offerta pari ad Euro 25.000,00 per il lotto due, ossia pari al prezzo base di Euro 34.000,00 ridotto di $\frac{1}{4}$, e/o un'offerta pari Euro 3.000,00 per il lotto tre, ossia pari al prezzo base di Euro 4.000,00 ridotto di $\frac{1}{4}$.

12) 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'invalidità, 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;

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 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.

COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

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 nella misura provvisoriamente indicata del 15% 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. 431176 IBAN IT40B0706676532000000431176** acceso presso la **"B.C.C. Magna Grecia"** ed intestato alla **procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 52/2023 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 15% 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, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% 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.

PUBBLICITA' E VISITE

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 a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, 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 sarà pubblicata 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 quarantacinque (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.

Sul sito www.astegiudiziarie.it sarà inoltre pubblicato un "Virtual Tour 360" all'uopo realizzato al fine di presentare i beni oggetto dello stesso con modalità telematica.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito Vallo della Lucania (SA), Via G. Murat n. 20, 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 (cell. 3481823601) ed indirizzi mail (avvmatteoricchiuti@gmail.com) - P.E.C. (matteoricchiuti@puntopec.it).

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi 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, lì 23 ottobre 2025

**Il professionista delegato
Avv. Matteo Ricchiuti**