

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**Procedura Esecutiva Immobiliare 60/2023 R.G.E.**  
**G.E. dott.ssa Roberta Giglio**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta dott.ssa Marcella D'Aiuto, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio, resa in data 14 maggio 2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 60/2023 R.G.E., pendente innanzi al Tribunale di Vallo della Lucania;

ravvisate le condizioni per procedere (ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c. come riformati dal decreto-legge 83/2015 convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015) alla vendita del compendio pignorato prendendo a fondamento le conclusioni della relazione dell'esperto stimatore ing. Pasquale Gorga, in ordine all'individuazione dell'immobile e alla stima del relativo valore di mercato;

a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **21 Novembre 2025 alle ore 11:00**, procederà alla vendita telematica asincrona ai sensi dell'articolo 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rimanda per tutte le informazioni.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*(come da relazione tecnica in atti)*

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di un fabbricato civile abitazione ubicato in Casal Velino (SA) contrada Chiusa – Via Monticelli.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** catasto fabbricati del Comune di Casal Velino (SA) al foglio 28, particella 683, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani.

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Contrada Chiusa del Comune di Casal Velino, distante circa 2 km dal capoluogo e circa 3 km dalla frazione Marina (rinomata località a vocazione turistica).

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

*Via Vernaldo n. 15 – 84070 Salento*

*Via Giovanni Cuomo n.7 – 84122 Salerno – tel. 089-231945*

*mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)*

*Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni*

*ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

L'immobile è costituito da un piano terra, destinato principalmente a depositi agricoli e garages, da un piano primo destinato ad abitazione e da un sottotetto accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro che parte dal balcone del piano terra e arriva ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura esistente e dalla quale si accede al sottotetto non abitabile.

L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico.

La parte del fabbricato destinata ad abitazione si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione di piccoli locali come già sopra spiegato, rifinita con materiali di buona qualità e buona fattura. Sono necessari lavori di manutenzione al locale non accessibile del primo piano ed al corrispondente locale cucina al piano terra (indicato con "K" nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia).

**CONFORMITÀ CATASTALE:** La planimetria corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi. Nella planimetria vengono riportati il forno ed il locale deposito e che dalla verifica con l'ultimo progetto approvato risultavano abusivi e non autorizzati. Non è presente al primo piano l'ampliamento della camera da letto con balcone ed infine non viene riportata la corte che circonda il fabbricato generata al tipo mappale n. 1084/94 del 20/02/1994.

**SERVITÙ:** Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ne riferite in sede di sopralluogo né derivanti dalla visura ipotecaria del fabbricato pignorato.

**CONFINI:** Il fabbricato e la corte confinano a nord-ovest con la particella 280, a nord-est con la particella 682, a sud-ovest con via Monticelli ed a sud-est con la part. 194.

Il fabbricato è circondato da corte per tre lati e per l'altro lato confina con la strada comunale, la corte a sua volta confina, per due lati, con terreni in proprietà dell'Esecutato, non oggetto di pignoramento e mentre l'ultimo lato confina con terreni in proprietà di Terzi.

**PROVENIENZE VENTENNALI:** L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà di 1/1 per denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 19/10/2011 al n. 743 del vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 09/02/2012 ai nn. 5834/5005.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### TRASCRIZIONI

- ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 09/02/2012 - Registro Particolare 5005 Registro Generale 5834 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 743/9990 del 19/10/2011

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2023 - Registro Particolare 36330 Registro Generale 45063 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 691 del 29/09/2023.
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 04/04/2025 - Registro Particolare 11739 Registro Generale 14659 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 47041/24550 del 22/10/2013

## ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/10/2013 - Registro Particolare 3495 Registro Generale 39120 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 47041/24550 del 22/10/2013

**NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono per circa 210 mq in zona E – zona agricola del PRG del Comune di Casal Velino. La restante superficie (circa 1046 mq) ricade in fascia di rispetto stradale del PRG di detto Comune. Ricadono, inoltre, nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04, non sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i. ed al D.P.R. n. 380/01 in quanto realizzato con concessione n. 14 del 08/05/1984 e con concessione edilizia in sanatoria n. 26 prot. n. 7349/94 del 05/04/1996. L'area, in cui è ubicato l'immobile, rientra in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in zona agricola del PRG del comune di Casal Velino, sottoposta a vincolo paesaggistico, rientra in zona C1 e C2 (zone di protezione) del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Dall'esame della documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casal Velino sono state riscontrate difformità urbanistiche sul fabbricato oggetto di esecuzione.

La difformità relativa alla fusione delle due unità immobiliari previste al primo piano in un'unica unità immobiliare, le opere di adeguamento interne (tramezzature e porte) ed esterne (variazione e spostamento delle aperture) e la mancata realizzazione di un wc al primo piano con corrispondente portico al piano terra, andrebbero sanate, attraverso accertamento di conformità urbanistica e accertamento di compatibilità paesaggistica, previ pareri favorevoli dei vari Enti (Comune, Soprintendenza, Parco Nazionale...). Gli aumenti di volume al piano terra e per la realizzazione della terrazza a tasca al piano sottotetto, trattandosi rispettivamente di aumento volume e di superficie utile, non possono essere sanati, in quanto in area sottoposta a vincolo paesaggistico e, in tali aree e per la tipologia degli interventi, è necessario il parere preventivo della Soprintendenza. Per la demolizione delle opere non sanabili e per il ripristino della copertura così come autorizzato con la concessione in sanatoria, è prevista una spesa media di circa 20.000,00€.

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D' Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Vista la presenza di tali abusi, l'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.**

Il fabbricato non risulta inserito correttamente nella mappa censuaria, pertanto, è necessario effettuare un tipo mappale. Dopo il tipo mappale bisogna presentare la pratica Docfa di variazione planimetrica. Per le spese catastali è prevista una spesa media di circa 3.500,00 euro, comprensiva degli oneri catastali, iva e cassa professionale.

**PARTI COMUNI:** Alla corte del bene pignorato si accede direttamente dalla strada comunale denominata via Monticelli. Tale corte, graffata al fabbricato pignorato, anche se non riportata nella planimetria catastale, come precedentemente precisato, viene utilizzata dal Debitore anche come accesso ad altri suoi beni non oggetto del presente pignoramento.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:** Per il bene compreso nella presente procedura non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

## **PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

**PREZZO BASE D'ASTA € 319.000,00 (euro trecentodiciannovemila/00)**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'OFFERTA MINIMA di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, ovvero:

**OFFERTA MINIMA € 239.250,00 (euro duecentotrentanovemiladuecentocinquanta/00)**

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è la **dott.ssa Marcella D'Aiuto.**

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

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

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da procuratore legale egli dovrà essere munito di mandato

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

*Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento*

*Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945*

*mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)*

*Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni*

*ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c..

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

- a) I dati identificativi dell'offerente ovvero: nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta. In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità complete del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione, da allegare telematicamente all'offerta:

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

*in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti* deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

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

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

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

L'offerta non è efficace:

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e

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

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

### **Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato zip.p7m, contenente offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [m.daiuto@pec.commercialistisalerno.it](mailto:m.daiuto@pec.commercialistisalerno.it). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmato o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

*Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento*

*Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945*

*mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)*

*Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni*

*ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte su portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagopA, Bollo su documento, tramite la funzione "nuova richiesta di pagamento"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

**L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno 20 novembre 2025.**

### **Misura e modalità della cauzione**

**A titolo di cauzione l'offerente dovrà versare una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 60/2023 R.G.E., acceso presso **BCC CAMPANIA CENTRO CASSA RURALE ARTIGIANA** avente il seguente **IBAN IT89 H083 7815 2040 0000 0362 864**, tale versamento dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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

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

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

*Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento*

*Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945*

*mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)*

*Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni*

*ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

## Apertura delle buste

Le buste saranno aperte, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20, comma 1, del DM 32/2015, il quale prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il Giudice dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'udienza di vendita il professionista delegato:

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

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

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

Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE VALIDE si procederà a **gara telematica**, con modalità asincrona,

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unico rilancio segreto** ad aumento libero, **nel termine di trenta minuti** dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 cpc.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la scadenza del suindicato termine previsto per l'unico rilancio.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

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

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

10

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, al netto di eventuali oneri bancari, da disporsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

### *Disciplina della vendita forzata*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi,

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

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

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

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

### **Modalità di versamento del saldo prezzo**

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo è fissato in 120 (centoventi) giorni non prorogabili dalla data di aggiudicazione, (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul c/c acceso presso **BCC CAMPANIA CENTRO CASSA RURALE ARTIGIANA** avente il seguente **IBAN IT89 H083 7815 2040 0000 0362 864**.

Nel termine indicato, l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo bonifico bancario: una somma idonea a coprire le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo bonifico bancario non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 60/2023 R.G.E..

Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

*Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento*

*Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945*

*mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)*

*Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni*

*ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009*

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

**In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito**, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

**Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) e quelle per la materiale liberazione dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario**; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione e alla liberazione dell'immobile per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

## Aspetti Fiscali della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota *2bis* dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986, corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Il professionista delegato

## RENDE NOTO

che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale competente o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dalla

*Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto*

Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945

mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)

Cod. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritta, professionista delegato, presso il proprio studio professionale sito in Salerno (SA) alla Via Giovanni Cuomo n.7.

## PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

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

- sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- integralmente sul **sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita e delega;
- tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui **siti internet: Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

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

13

**Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile fino a sette giorni prima della data fissata per la vendita, inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al Custode/Professionista Delegato nominato, dott.ssa Marcella D'Aiuto con studio in Salerno (SA) alla Via Giovanni Cuomo n.7, tel. 089-23945, cell.389 6904353, e-mail: [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it), pec: [m.daiuto@pec.commercialistisalerno.it](mailto:m.daiuto@pec.commercialistisalerno.it).**

Salerno, 23 settembre 2025

Il professionista Delegato  
Dott.ssa Marcella D'Aiuto

Studio Professionale Dott.ssa Marcella D'Aiuto  
Via Vernaldo n. 15 - 84070 Salento

Via Giovanni Cuomo n.7 - 84122 Salerno - tel. 089-231945  
mobile 389 - 6904353 - @mail [daiutomarcella@hotmail.it](mailto:daiutomarcella@hotmail.it)