

# Studio Legale Aloia



Avv. Giuseppe Aloia - Vallo della Lucania (Sa) 84078  
Via O. De Marsilio 8 - Tel/fax 0974/375777 cell. 339 4397818  
pec: [giuseppealoia@puntopec.it](mailto:giuseppealoia@puntopec.it) - mail: [aloiagiuseppe@gmail.com](mailto:aloiagiuseppe@gmail.com)

## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Aloia, professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Roberta Giglio, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 70/2023 Tribunale di Vallo della Lucania, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **20 Febbraio 2026 alle ore 15:00**

si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della vendita telematica "asincrona" tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del compendio immobiliare di seguito riportato e meglio descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32,

#### BENI OGGETTO DELLA VENDITA

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

#### COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Sessa Cilento (Sa) Via Fabio Donnabella

#### DESCRIZIONE:

**Diritto di piena ed intera proprietà di una Unità immobiliare ubicata nel Comune di Sessa Cilento (Sa) Via Fabio Donnabella**

Fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terra (ammezzato) e piano primo. L'immobile presenta una corte pertinenziale sul fronte principale e locali cantina al piano seminterrato. È presente un vano sottotetto non abitabile accessibile da un'apertura ubicata sopra il vano scala e raggiungibile utilizzando una scala a pioli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte pertinenziale che a sua volta è servita da una via pedonale comunale sul lato Ovest. Il piano terra è composto da: ingresso e cucina con loggetta sul lato Nord, disimpegni, accesso alle cantine tramite scala e servizio igienico sul lato Est, camera da letto matrimoniale con affaccio sul lato Est, ripostiglio e ampio soggiorno con affaccio sul lato Ovest. Il piano primo è servito da una scala interna accessibile dall'ingresso al piano terra ed è composto da: corridoio, servizio igienico privo di aperture, due camere da letto con balcone sul fronte Nord di cui quella orientata verso Ovest dotata di servizio igienico esclusivo privo di affacci; camera da letto matrimoniale con affaccio sul fronte Est e bagno esclusivo privo di aperture;

cucina/soggiorno con affacci sul fronte Ovest. Sopra la scala che conduce al piano primo è presente un'apertura da cui si accede al sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato presenta l'accesso interno da una scala in legno al piano terra e esternamente da una porta che si apre sul fronte Est. L'accesso esterno alle cantine avviene transitando attraverso un fondo di proprietà dell'esecutato ma estraneo alla Procedura Esecutiva. Tale piano è costituito da tre locali cantina comunicanti che presentano tutti affacci sul fronte Est.

**Prezzo base d'asta: € 149.850,00 - Offerta minima: € 112.387,50**

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare sita nel **Comune di Sessa Cilento** è censita al **Catasto Fabbricati Foglio 9, Particella n. 268, Sub. 2**, Categoria A4, Cl.1, Cons. 12,5 vani, Superficie catastale 351 mq, Rendita € 393,80, Piano S1-T-1.

### **CONFINI**

L'immobile oggetto di stima confina Ovest con Via Comunale Cafari, a Nord con la particella 267 del foglio 9 di proprietà del debitore esecutato, a Est con la particella 889 foglio 9 del debitore esecutato.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è detenuto dal debitore esecutato e da sua moglie.

Non vi sono spese condominiali.

### **REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA**

Dalla perizia redatta dall'Arch. Stefania Marino, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 70/2023, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Da un'attenta ricerca eseguita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sessa Cilento sono stati rinvenuti una serie di atti autorizzativi relativi l'immobile oggetto di stima che sono allegati alla Relazione di stima immobiliare. Dall'analisi dei detti documenti si può asserire che le ultime istanze presentate sono la Segnalazione Certificata per Agibilità del 18/07/2022 protocollo n. 3006 e CILA del 10/01/2022 Protocollo n° 91 e che l'immobile dal punto di vista edilizio risulta regolare. Unica precisazione da fare riguarda una incongruenza riscontrata tra i grafici di progetto autorizzati allegati alla CILA sopra indicata e lo stato di fatto dei luoghi in cui si evidenzia che al piano terra è presente una porta di accesso diretto dall'ingresso alla cucina, porta esistente prima delle modifiche da apportare agli interni a seguito di CILA e che come dai grafici di progetto ad essa allegati sarebbe dovuta essere chiusa. La suddetta CILA è stata presentata per eseguire una ridistribuzione degli spazi interni per l'esercizio di piccola attività ricettiva, tale attività attualmente non è più esercitata.

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Cilento al foglio 9, particella n. 268 sub. 2, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: intera consistenza ricadente in zona "B" residenziale di completamento.

## PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## CERTIFICAZIONI

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è indicazione in perizia dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile.

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

**Il Prezzo a base d'asta è fissato in:**

**€ 149.850,00 (centoquarantanove mila ottocentocinquanta// 00 euro)**

**L'offerta minima di acquisto è fissata in € 112.387,50 (centododicimilarecentottantasette// 50 euro),** corrispondente al prezzo a base d'asta ridotto di  $\frac{1}{4}$  (75% del prezzo base), come previsto ex art. 571 c.p.c..

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001), così come descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale pertinenza, accessione, ragione ed azione, servitù attiva e passiva e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c..

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, con esclusione pertanto delle previsioni di cui all'art. 1538 c.c..

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 o dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespote 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.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TEMPI, MODI E CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

**L'offerta irrevocabile di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere presentata, con le modalità indicate, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 19 Febbraio 2026,** e dovrà contenere il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto** precisando che lo stesso dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

**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, co. 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, co. 1, c.p.c.*).

L'offerta deve essere formulata, **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia accessibile dal sito <https://www.spazioaste.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 70/2023 RGE presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vallo della Lucania, 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

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 ([giuseppealoia@puntopec.it](mailto:giuseppealoia@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.

**In via alternativa**, l'offerta potrà essere sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure 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);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- 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

**ASTE GIUDIZIARIE** non offerente, compreso il codice fiscale, 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 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 e del termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - 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.
- 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:
- n) 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;
  - o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente;
  - p) copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.
  - q) In alternativa al versamento mediante bonifico, ai sensi dell'art. 173 quinque, disp. att., c.p.c., è inoltre consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta dell'importo pari al 10% del prezzo che si intende offrire. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva 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'art. 571 c.p.c..
  - r) Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di 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) ovvero:

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione;
- b) 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);
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227 /2015;
- d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- e) 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;
- f) se il soggetto offerente è 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 e copia del codice fiscale del minore.
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- h) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- j) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

#### APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti 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; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un UNICO rilancio segreto ad aumento libero** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore 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; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

**L'offerta non è efficace:**

- a) se perviene oltre il termine stabilito;
- b) se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato, ovvero inferiore ad € 112.387,50 offerta minima;
- c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **IBAN: IT09 J087 8476 5300 1000 0049 984** acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino – Filiale di Vallo della Lucania, intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 70/2023, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

### **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572, II comma c.p.c.;
- Qualora sia presentata una sola **offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base** il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572, comma 3°, c.p.c.);
- Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile

- sarà aggiudicato a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità nel deposito temporale dell'offerta).
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
  - 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.
  - 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 dogliananza da parte dei concorrenti.

### COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

**L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma** (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione versata), **oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto versato in eccedenza, nel **termine massimo di giorni 120 (centoventi) da quando l'aggiudicazione sarà diventata definitiva**, a mezzo bonifico bancario intestato a Procedura Esecutiva RGE 70/2023 Tribunale di Vallo della Lucania – **IBAN: IT09 J087 8476 5300 1000 0049 984, acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino - Filiale di Vallo della Lucania (Sa)**, prorogabili esclusivamente per giuste cause e su autorizzazione del giudice dell'esecuzione, con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del saldo prezzo (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) nel termine stabilito, comporterà la decaduta dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, 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 eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 25%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 (centoventi) giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile oggetto di trasferimento ed ogni altra tipologia di onere (anche di natura urbanistica ed amministrativa), salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. andrebbero compiute presso la cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Vallo della Lucania (Sa), in Via Ottavio De Marsilio n. 8.

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Vallo della Lucania.

Qualora l'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, potrà con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto

definitivo di mutuo, contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c. e la delega alla banca/finanziaria, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e nelle forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento, se non unitamente all'iscrizione di ipoteca.

## PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- a) Inserimento dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto (comprensiva della planimetria per intero), sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet , [www.Idealista.it](http://www.Idealista.it), [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it) e [www.Subito.it](http://www.Subito.it), almeno giorni 45 (quarantacinque) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) Realizzazione e pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del Virtual Tour 360 dei beni in vendita;
- c) Il Professionista Delegato ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori costituiti nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (Avv. Giuseppe Aloia con studio in Vallo della Lucania (Sa), in Via Ottavio De Marsilio n. 8, recapito telefonico al n. 339 4397818, indirizzo pec: [giuseppealoia@puntopec.it](mailto:giuseppealoia@puntopec.it) - indirizzo p.e.o.: [aloiagiuseppe@gmail.com](mailto:aloiagiuseppe@gmail.com)), potrà procedere alla visita dell'immobile ed all'esame dei dati e dei relativi documenti con richiesta da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale vendite pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile" oppure a mezzo e-mail.

**Vallo della Lucania, lì 24.11.2025**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Giuseppe Aloia**