

dott. Francesco Manganiello
dottore commercialista e revisore legale

francesco.manganiello@hotmail.it
francesco.manganiello@pec.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva n. 8/2021 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania

Giudice dell'Esecuzione: Roberta Giglio
Delegato alla vendita: dott. Francesco
Manganiello

Il sottoscritto dott. Francesco Manganiello, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio resa in data 12/07/2023 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 8/2021** del Tribunale di Vallo della Lucania, rilevato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo **“asincrona”** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32.

AVVISA

che il **giorno 10 luglio 2025, alle ore 11,00, si procederà alla vendita telematica asincrona** 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., tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 - ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNO

Il lotto è composto da due beni siti nel Comune di Agropoli (SA), Località Chiagare – Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturmo – di seguito descritti:

Bene n. 1 – Appartamento al secondo piano – ABUSIVO E NON SANABILE

Appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in Agropoli (SA), Località Chiagare – Vecchio Scalo di Ogliastro, accessibile da via Vincenzo Gregori (SR/267/a) e successivamente da via Volturmo. Si accede all'edificio mediante un cancello scorrevole che immette in una corte comune, sulla quale insistono anche i locali garage e gli accessi alle proprietà condominiali.

L'unità pignorata è accessibile tramite scala esterna condominiale e balcone esclusivo. È costituita da: soggiorno/pranzo con camino a legna, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto (una delle quali non accessibile in sede di sopralluogo), ampi balconi e terrazzo con tettoia in legno e tegole. L'abitazione è in mediocre stato conservativo interno e pessimo stato esterno; pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio bronzo con tapparelle avvolgibili color rosso mattone, infissi interni in legno color ciliegio.

Sono presenti impianto elettrico e idrico collegato a pozzo condominiale artesiano (acqua non potabile, come dichiarato dal debitore), scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. Mancano impianti di riscaldamento e condizionamento.

La struttura del fabbricato presenta gravi carenze manutentive, con ferri di armatura esposti e pignatte sfondellate, oltre a reti protettive provvisorie a contenimento di detriti.

L'immobile risulta **realizzato abusivamente**, poiché non previsto nella Concessione Edilizia n. 98 prot. 3030 del 20/12/1977, la quale autorizzava solo la costruzione di due piani (terra e primo) oltre al sottotetto. L'appartamento pignorato è invece realizzato al secondo piano, in luogo del sottotetto.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Condoni del Comune di Agropoli **non risultano pratiche di sanatoria in essere**, né risulterebbero ammissibili, attesa la non conformità né alla normativa vigente né a quella pregressa. Ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/1985, l'abuso è **non sanabile**, trattandosi di volume non autorizzabile ex ante né ex post.

L'unità, unitamente al relativo sottotetto (parimenti pignorato ma non comunicante), **andrebbe demolita** per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato. Il sottotetto ricostruito risulterebbe privo di autonomia funzionale e assimilabile a **volume tecnico**.

DATI CATASTALI: Riportato in Catasto Fabbricati di Agropoli al foglio 2 particella 219 sub. 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 185,92.

CONSISTENZA: Abitazione 63,55 mq, Terrazza coperta con tettoia in legno 30,90 mq, Balconi 17,07 mq, sottotetto 123,00 mq. Superficie convenzionale totale 90,94 mq.

Bene n. 2 – Garage al piano terra – ABUSIVO E NON SANABILE

Locale ad uso autorimessa, ubicato nella medesima corte comune del bene n. 1, facente parte di un blocco di box realizzati sul lato destro dell'ingresso. Il garage è dotato di serranda metallica avvolgibile ad apertura manuale, internamente adibito a deposito. Pavimentato con piastrelle di granigliato, pareti intonacate al grezzo senza tinteggiatura. Presente canaletta sul fondo per raccolta acque. Copertura inclinata in laterocemento con guaina bituminosa a vista, priva di tegole e lattoneria.

Sebbene accatastato, **non risulta autorizzato dal Comune di Agropoli**, né è riportato in mappa catastale. Dalla documentazione acquisita presso il Comune, non risultano titoli edilizi rilasciati né condoni in essere o astrattamente proponibili. Il manufatto è quindi **completamente abusivo e non sanabile**, soggetto a demolizione.

DATI CATASTALI: Riportato in Catasto Fabbricati di Agropoli al foglio 2 particella 219 sub. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 19,52.

CONSISTENZA: Superficie convenzionale 23,00 mq.

Stato giuridico e urbanistico

Entrambi i beni oggetto del lotto (appartamento e garage – bene 1 e bene 2) risultano **completamente abusivi e non sanabili**.

L'eventuale acquisizione non comporta legittimazione dell'abuso e comporta, anzi, l'esposizione a provvedimenti repressivi da parte delle autorità amministrative, ivi compresa l'**ordinanza di demolizione**. La vendita forzata **non comporta il trasferimento della proprietà di immobili regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio**.

L'appartamento con relativo sottotetto ed il garage andrebbero demoliti ed al posto dell'appartamento al secondo piano andrebbe ricostruito il sottotetto, per ripristinare lo stato di progetto autorizzato con la citata concessione edilizia n. 98 del 20/12/1977. Tali interventi, oltre al costo di demolizione e ricostruzione, comporterebbero la perdita della proprietà trasferita ed il sottotetto che si andrebbe a ricostruire al posto dell'appartamento demolito risulterebbe un vuoto tecnico privo di autonomia funzionale.

Il tecnico incaricato dalla procedura ha quantificato le spese di demolizione e ripristino delle opere abusive (bene n. 1 – interamente e bene n. 2 - interamente) in euro 62.000,00, comprensivi di spese tecniche ed escluso di iva.

Per i dettagli si rinvia alla perizia redatta dall'esperto Ing. Pasquale Gorga.

PROVENIENZA

Gli immobili sono stati acquistati con atto di compravendita a rogito dal Notaio Pasquale Cammarano del 12/04/2005, trascritto a Salerno il 18/04/2005 ai nn. 19130/13721.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

ONERI CONDOMINIALI:

Dalla documentazione acquisita in atti risulta che l'immobile è incluso nel Condominio denominato "Palazzo Merolla".

Come riferito dal perito nella relazione di stima depositata il 14/06/2023, risultano spese condominiali ordinarie insolute, maturate successivamente alla trascrizione del pignoramento (05/03/2021) e fino al 30/06/2022, per un importo complessivo pari ad € 420,25. Da informazioni rese dall'amministratore del condominio vi sono ulteriori morosità maturate successivamente alla redazione della perizia di stima.

Inoltre, è stato accertato che il condominio ha approvato, con delibera assembleare del 09/02/2024 e precedenti e 04/11/2024 – 23/01/2025, lavori di manutenzione straordinaria [Aggetti (Frontoni e Succielli Cornicioni e Balconi); Pavimentazione Balconi/Terrazzi; Facciate; Verniciatura opere in ferro; Copertura; Scala esterna.] la cui esecuzione (non ancora iniziata) è prevista con diversi affidamenti parziali dei lavori a partire dai cornicioni condominiale e impermeabilizzazione terrazzi. Ad oggi non è nota la spesa a carico del bene pignorato.

La quota di spesa dei lavori di manutenzione straordinaria riferibile all'unità oggetto di vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, in quanto obbligazione condominiale sorta anteriormente alla data del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. e secondo la costante giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. sez. II, n. 8034/2016; n. 18604/2017).

L'aggiudicatario subentrerà nei diritti del condomino esecutato e sarà comunque tenuto, ex art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle spese condominiali anche ordinarie relative all'anno in corso e a quello precedente, qualora non già corrisposte.

FORMALITA' GRAVANTI SUL BENI LOTTO 1:

- **ISCRIZIONE del 18/04/2005** – Registro Particolare 13721 Registro Generale 19139 – Repertorio 74888 del 14/04/2005 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**
- **TRASCRIZIONE del 01/12/2000** – Registro Particolare 25500 Registro Generale 32663 – Repertorio 64261 del 14/11/2000 – **ATTO DI COMPRAVENDITA;**
- **TRASCRIZIONE del 18/04/2005** – Registro Particolare 13721 Registro Generale 19130 – Repertorio 74874 del 12/04/2005 – **ATTO DI COMPRAVENDITA;**

- TRASCRIZIONE del 14/09/2011** – Registro Particolare 26768 Registro Generale 35001 – Repertorio 822 del 21/06/2011 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
- TRASCRIZIONE del 05/03/2021** – Registro Particolare 6674 Registro Generale 8422 – Repertorio 85 dell'11/02/2021 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

VALORE DI STIMA LOTTO UNO - PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore di stima (valore d'uso): € 20.300,00 (euro ventimilatrecento/00)

Prezzo base d'asta: € 20.300,00 (euro ventimilatrecento/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 15.225,00 (euro quindicimiladuecentoventicinque/00).

LOTTO DUE

Il lotto numero due è composto dal seguente bene:

Bene n. 3 - Terreno in Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro

Il terreno presenta una forma pressoché rombica. È ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. È recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

DATI CATASTALI: Riportato in Catasto Terreni di Agropoli al foglio 2 particella 101, pascolo cespugliato, 600 mq.

PROVENIENZA

Gli immobili sono stati acquistati con atto di compravendita a rogito dal Notaio Pasquale Cammarano del 12/04/2005, trascritto a Salerno il 18/04/2005 ai nn. 19130/13721.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

ONERI CONDOMINIALI:

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE:

- **ISCRIZIONE del 18/04/2005** – Registro Particolare 13721 Registro Generale 19139 – Repertorio 74888 del 14/04/2005 – **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**
- **TRASCRIZIONE del 01/12/2000** – Registro Particolare 25500 Registro Generale 32663 – Repertorio 64261 del 14/11/2000 – **ATTO DI COMPRAVENDITA;**
- **TRASCRIZIONE del 18/04/2005** – Registro Particolare 13721 Registro Generale 19130 – Repertorio 74874 del 12/04/2005 – **ATTO DI COMPRAVENDITA;**
- **TRASCRIZIONE del 14/09/2011** – Registro Particolare 26768 Registro Generale 35001 – Repertorio 822 del 21/06/2011 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
- **TRASCRIZIONE del 05/03/2021** – Registro Particolare 6674 Registro Generale 8422 – Repertorio 85 dell'11/02/2021 – **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

VALORE DI STIMA LOTTO DUE - PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore di stima (valore d'uso): € 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00)

Prezzo base d'asta: € 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 2.550,00 (Euro duemilacinquecentocinquanta/00).

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Pasquale Gorga che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

2. CONDIZIONI DI VENDITA

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 a firma dell'ing. Pasquale Gorga ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

3. MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1. Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione

➤ Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate **entro le 12.00 del giorno 7 luglio 2025, e dovranno contenere il bonifico relativo al versamento della cauzione** effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito sul conto della procedura per la determinazione dell'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta il delegato alla vendita non riscontri l'accredito sul conto corrente, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

➤ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, 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, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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 III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

➤ L'offerta, **in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it)**, deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia**, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella 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.desia@giustiziacert.it con un file in formato zip.p7m 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); 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: francesco.manganiello@pec.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

In via alternativa, l'offerta potrà essere 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 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 4 del D.F.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 4 del D.M. n.32 del 2015).

Nella offerta dovranno essere riportati:

- I dati identificati dell'offerente: nome, cognome, stato civile, 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 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);
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- Dati identificati del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione del bene;

- Il referente della procedura;
- La data è l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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;
- L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- In alternativa al versamento mediante bonifico, ai sensi dell'art. 173 quinquies disp.att. c.p.c., 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'art. 571 c.p.c.;
- Indicazione del prezzo offerto (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 ¼;

All'offerta dovranno essere allegati:

- Il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno **nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita**, ovvero 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. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile da effettuarsi sul seguente – **IBAN IT 76 P 08784 76530 010000044069 acceso presso la BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania**, con causale “Cauzione – Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2021 rge Tribunale di Vallo della Lucania”;
- copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale;
- 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;

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo). Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale 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 da cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);
- Se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione Giudice Tutelare;
- Se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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;
- 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;
- Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita) 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;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudica definitiva come previsto dal'art. 585 cpc (e meglio sotto precisato)
- Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'importo dovuto per gli oneri fiscali sarà comunicato dal delegato alla vendita all'indirizzo di posta certificata già in precedenza comunicato. Saranno **a carico dell'aggiudicatario eventuali integrazioni** di imposta oltre sanzioni ed interessi conseguenti ad accertamenti da parte dell'Agenzia

3.2 Apertura delle buste e 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. 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 dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.
- 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'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;**
- **L'offerta è inefficace**
 - 1) se perviene oltre il termine stabilito;
 - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul seguente – IBAN IT 76 P 08784 76530 010000044069 acceso presso la BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg 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.

3.3 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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 a norma 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. 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).

3.4 Mancata partecipazione alla gara

Nel caso solo in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta (ovvero se previsto superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e **nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte** il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale: a) quella con il maggiore prezzo; b) in caso di parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese

di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, **a mezzo bonifico bancario** da effettuarsi sul seguente – **IBAN IT 76 P 08784 76530 010000044069 acceso presso la BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania**, con causale “Saldo prezzo – Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2021 rge Tribunale di Vallo della Lucania”; 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 prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza 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 dall'esecuzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, 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 gg (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 vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura del 15% e secondo le modalità di 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 da parte del custode giudiziario. 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 cpc e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Vallo della Lucania alla Via Trav. Angelo Rubino n. 254.

E' prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche

prestabiliti da ogni singola 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 Salerno.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato 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, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le 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 dell'ipoteca.

4. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il delegato alle vendite curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine; sarà data diffusione a cura di Aste giudiziarie Inlinea Spa, di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Copia del presente avviso verrà notificato, almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, alle parti.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato dott. Francesco Manganiello con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via Trav. A. Rubino n. 254 tel. 0974/72972, Cell. 3939444119, e-mail francesco.manganiello@hotmail.it, PEC: francesco.manganiello@pec.it, **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"** <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, potrà prenotare una visita agli immobili e chiedere ulteriori informazioni, nonché prendere visione della relazione dell'esperto.

5. VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il delegato alle vendite si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli

organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- Centralino: 0586/201411
- Email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

Vallo della Lucania, 09/05/2025

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Manganiello