

Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Giancarlo Rubino, con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 171, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024 R.g.e del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa da doValue spa, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Roberta Giglio del 01.10.2025

AVVISA

che il giorno **2 luglio 2026 alle ore 11,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelamatiche.it dei beni così come identificati e valutati dall'esperto geom. Iula Alessandro nella relazione di stima redatta in data 17.07.2025. Invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, 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 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. Grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

LOTTO 1:

- Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110
- Bene N° 4** - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Prezzo a base d'asta: Euro 33.750,00 (euro trentatresettecentocinquanta/00);

Prezzo a base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (Offerta Minima) LOTTO UNICO: Euro 25.500,00 (euroventicinquemilacinquecento/00)

LOTTO 2:

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Prezzo a base d'asta: Euro 1.800,00 (euomilleottocento/00);

Prezzo a base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (Offerta Minima) LOTTO UNICO: Euro 1.350,00 (euomillettrecinquanta/00)

LOTTO 3:

Bene N° 6 - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 76

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 79

Prezzo a base d'asta: Euro 25.200,00 (euroventicinquemiladuecento/00);

Prezzo a base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ (Offerta Minima) LOTTO UNICO: Euro 18.900,00 (eurodicottomilanovecento/00)

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI VENDITA

Il Gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il delegato alla vendita dott. Giancarlo Rubino.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con 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 alla liti da depositare contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, c. 1 c.p.c.), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 11:00 del giorno 1 luglio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

Per la presentazione della propria offerta irrevocabile d'acquisto, l'utente dovrà accedere al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "Partecipa" e successivamente selezionare la voce "procedi sul portale delle vendite pubbliche". Tale selezione permette l'inserimento dei dati dell'offerente e del suo documento di identità, nonché dei dati di partecipazione e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel presente bando.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e 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; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale e la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

- la data e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta dovranno essere allegati in fase di iscrizione alla gara:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;

- la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.pc.;

- 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 prezzo);

- 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;

- 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Durante l'inserimento dei dati di partecipazione possono verificarsi i seguenti casi:

- partecipazione per conto di terzi tramite procura generale: è necessario il caricamento della procura generale che dovrà essere in corso di validità;

- partecipazione per conto di terzi tramite procura speciale: l'aggiudicatario è tenuto a trasmettere in via telematica entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione copia della procura speciale in corso di validità, utilizzando le istruzioni ricevute al momento del saldo prezzo;

- partecipazione per persona da nominare: tale tipo di delega può essere effettuato solo da un avvocato che è tenuto a trasmettere in via telematica, entro due giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, copia della delega con indicazione espressa del nominativo del delegante (ai fini del verbale di vendita), utilizzando le istruzioni impartite dal gestore della vendita al momento del saldo prezzo.

In caso di partecipazione alla vendita per conto di società, il legale rappresentante dovrà allegare visura camerale dalla quale risultino in corso di validità i propri poteri di rappresentanza. Qualora, invece, si trattasse di amministratore delegato, lo stesso dichiarerà di partecipare per conto di terzi come sopra espressamente indicato. Nelle predette ipotesi di partecipazione all'asta per conto di terzi o per persona da nominare, laddove non venga trasmessa in tempo utile la procura o la visura o la delega a seconda dei casi, o qualora la documentazione inviata fosse non più in corso di validità, il soggetto che partecipa alla vendita, anche se per conto di terzi o per persona da nominare, verrà considerato come partecipante per proprio nome e conto, le operazioni compiute e gli effetti che derivano dalla partecipazione all'asta telematica, saranno ad esso esclusivamente imputabili.

Al termine dell'iscrizione viene generata la domanda che dovrà essere scaricata sul proprio computer, firmata e caricata nel sistema.

All'interno della domanda di partecipazione è presente il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, che dovrà essere utilizzato per accedere all'area di formulazione delle offerte.

Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo** (attualmente pari ad € 16,00, da pagarsi su pst.giustizia.it), esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario intestato a RGE NR. 80/2024 VINCOLATO - TRIBUNALE DI VALLO LUCANIA, tenuto presso la Banca di Credito Cooperativo Magna Grecia - Società Cooperativa Iban IT 40D0706676532000000433163. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà recare l'indicazione del numero del lotto per il quale viene formulata l'offerta e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Udienza di vendita telematica per l'esame delle offerte.

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Termini di pagamento del prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul libretto della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal professionista delegato).

Il versamento dovrà avvenire sul c/c bancario intestato RGE NR. 80/2024 VINCOLATO - TRIBUNALE DI VALLO LUCANIA, tenuto presso la Banca di Credito Cooperativo Magna Grecia - Società Cooperativa Iban IT 40D070667653200000433163 - Proc. Esec.va 80/2024, specificando nella causale del bonifico **"versamento saldo prezzo Procedura Esecutiva Immobiliare n. 80/2024" nonché indicazione del numero del lotto.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e si pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si applica il disposto di cui all'art. 585 commi 2 e 3 c.p.c.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del compenso, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dal professionista delegato in conto spese, salvo conguaglio. I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura esecutiva non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni, dello stato in cui si trovano, di alcun vizio, difformità, difetto costruttivo e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Trasferimento di proprietà

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice dell'esecuzione ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili" eventualmente indicati nelle perizie.

L'atto pubblico di trasferimento dei beni verrà stipulato entro il termine di giorni 30 dall'integrale versamento del saldo prezzo, dinanzi al notaio designato dal Giudice, salvo diverse indicazioni dello stesso.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, nonché le spese di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni nei registri saranno a carico dell'acquirente anche quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Visite

Il delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore, o coadiutore, per il tramite del portale delle vendite pubbliche e consentendo la visione dei relativi documenti. Le informazioni acquisite dalla visione dei documenti sono coperte dal dovere reciproco di riservatezza e dall'impegno che si chiederà di sottoscrivere per ottenere l'accesso agli ulteriori dati sensibili. In tal caso gli interessati dovranno impegnarsi a: a) considerare riservate tutte le informazioni acquisite dalla procedura; b) adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite; c) astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite, dal riprodurle, dal ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti alla predisposizione ed alla presentazione dell'offerta. L'accesso sarà garantito nel rispetto delle normative vigenti in materia sanitaria, regionale e nazionale, con programmazione in modo da consentire la presenza nel sito di non più di tre persone per volta, compreso il professionista delegato o un suo delegato, con uso dei dispositivi medici (mascherine, prodotti igienizzanti).

Pubblicità

Al fine di garantire la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all'acquisto dei beni, la vendita verrà pubblicizzata almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte ed il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it, e Subito.it e dovrà essere inserito, a cura della società Astegiudiziarie Inlinea SpA, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso dovrà essere pubblicato, inoltre, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net unitamente al suo estratto ed alle relazioni peritali, almeno 45 giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte.

Varie

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. 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: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Salerno, lì 3 APRILE '26

Il Professionista Delegato
dott. Giancarlo Rubino

