



ALESSANDRO MONTONE

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

dcalessandromontone@gmail.com - montonealessandro@pec.it

C.F. MNTLSN91H24A091L



AVVISO DI VENDITA

con modalità della vendita “telematica asincrona”

**nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 88/2019+55/2024 Tribunale di
Vallo della Lucania**

Il sottoscritto **Dott. Alessandro Montone**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 09.10.2024 nella procedura esecutiva immobiliare 88/2019+55/2024 R.G.E (riunite)

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 24 Febbraio 2026 ore 10:00**, 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.astetelematiche.it degli immobili di seguito meglio 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 posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Ceraso (SA) alla Via Velina n. 12



DESCRIZIONE:

LOTTO UNICO composto da:

Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Ceraso (SA) alla Via Velina n. 12, al piano secondo con porzione di **sottotetto**, ed un **locale deposito** posto al piano terra costituito da due ambienti autonomi tra di loro non comunicanti, dunque con distinte porte d'ingresso, ai quali si accede a seguito di cortile condominiale e portone condominiale di ingresso del civico n. 12 di Via Velina

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ceraso al **Foglio 19, particella 65, sub. 31, cat. A/4**, classe 1, cons. 5,5 vani, superficie catastale 105 mq, rendita €221,56;

la porzione del **sottotetto** (a SX della scala) è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ceraso al **Foglio 19 particella 65 sub 32 cat. C/2**, consistenza 29 mq classe 1 sup. catastale 41mq;

il **locale deposito** è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ceraso al **Foglio 19, p.la 65, sub. 1, piano terra, Cat. C/2**, classe 6, consistenza 42 mq (somma dei due ambienti di mq 24 + mq 18) e superficie catastale 71 mq.

CONFINI:



L'abitazione confina a nord con cortile esterno all'edificio (come indicato da elaborato planimetrico), a sud con via Velina, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato e cortile interno.

I locali deposito confinano a nord con cortile esterno all'edificio (come indicato da elaborato planimetrico), a sud con cortile interno, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato.

La porzione di sottotetto confina con proprietà di terzi.

Per ogni ulteriore dettaglio lo scrivente si riporta al contenuto dell'elaborato peritale (e successiva integrazione del 19.1.2024) redatta dal Ctū officiato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato, a cui si accede dal portone condominiale e poi attraverso un cortile condominiale, è dotato di impianto di riscaldamento, infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico. L'appartamento fa parte di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Si compone di due stanze da letto, di cui una con un soffitto con travi emergenti in legno e l'altro con un intero tavolato con travi emergenti in legno, con affaccio su via Velina. Vi è una cucina, soggiorno e un angolo cottura ed un wc con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina.

La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 1,90m.

Il **sottotetto** è costituito da muri perimetrali in pietra, con sovrastanti due falde con struttura in legno e sovrapposte tegole, pavimento in massetto di malta cementizia. Esso non ha alcuna rifinitura, cioè è allo stato rustico.

Per quanto concerne i locali deposito:

il **deposito nr°1** ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio con finestra in alluminio e grata esterna, con soffitto coperto da perline in legno, pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato e pareti aventi tracce di umidità;

il **deposito nr° 2** ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio con due finestre con affaccio opposto al cortile, soffitto con travi emergenti in legno e pavimento con mattonelle di ceramica.

Per maggiori dettagli lo scrivente Professionista Delegato si rimanda al contenuto dell'elaborato peritale (e successiva integrazione del 19.01.2024) redatto dal Ctū officiato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

REGOLARITA' E CONFORMITA' URBANISTICA:

Quanto all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale si rimanda alla perizia di stima del 17.05.2021 e successiva integrazione del 19.01.2024.

Con riguardo alla destinazione urbanistica, l'intero fabbricato è collocato in Zona A Storica.

In merito alle autorizzazioni concesse, risulta rilasciata SCIA del 26 novembre 2010 prot. 9123 per Divisione in sanatoria di unità immobiliare catastale, senza esecuzione di opere dell'immobile sito in Ceraso Capoluogo alla via Velina n°12 censito in catasto al F.19 part.65 sub 3.

La divisione ha portato alla soppressione del sub 3 ed alla costituzione di due nuovi subalterni identificati con i sub 30 e **sub 31** (quest'ultimo è l'appartamento pignorato al piano secondo della part. 65 del F.19).

Come illustrato nella perizia estimativa, l'appartamento e i due depositi sono di vecchia costruzione (ante 1942), e come dichiarato nella divisione catastale con SCIA, poiché fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro storico di Ceraso, non esiste concessione edilizia.

Sempre nella relazione di stima del 17.05.2021 l'esperto estimatore ha rilevato che vi sono solo delle modifiche da apportare rispetto alle planimetrie catastali, poiché al piano terra risulta che il deposito n°2 ha un accesso ad altro vano adiacente (di proprietà altrui) che invece non esiste nella planimetria catastale, mentre risultano due finestre invece di una.

Si segnala altresì che l'appartamento del secondo piano risulta acquisire parte del disimpegno/pianerottolo che conduce nei locali sottotetto difatti nella planimetria catastale del sub 31 non è indicata la porta di accesso oggi presente, ma due entrate interne alle due stanze da letto e alla zona soggiorno – pranzo; come indicato in perizia, bisognerà demolire la parete, con asporto porta di entrata attuale dell'appartamento al piano secondo, creando con due porte l'accesso alle due zone predetto. Sul punto si evidenzia che tutte le spese ed oneri per dar corso ad aggiornamenti catastali, ripristino dei luoghi, sanatorie (così come rilevati dal CTU) restano a carico dell'aggiudicatario.

Infine, in merito alla porzione di sottotetto si rappresenta che il Ctū officiato, a seguito di Ordinanza resa dal G.E. dott. Gaetano De Luca in data 30.04.2022, ha provveduto ad accatastare il predetto con le seguenti modalità: salendo dal secondo piano del fabbricato accatastato al F.19 sub 65 sito a Ceraso in via Velina n°12, attraverso una scala in legno la porzione del sottotetto a destra (F.19 part.65 sub 33 cat.C/2) appartiene alla sig.ra *** (per successione da ***), mentre la **porzione a sinistra** appartiene al debitore esecutato (**F.19 part.65 sub 32 cat.C/2**) come vendita della sig.ra *** e del sig. ***.

Per maggiori informazioni il professionista delegato si rimanda alla perizia in atti e successiva integrazione del CTU.

PROVENIENZA:

Il debitore esecutato ha acquistato la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento con Atto di compravendita del 27.12.2010 per atto Notar Lucio Mazzarella da Eboli rep. 41370 racc.19892, trascritto il 07.01.2011 ai nn. 680/550, dai sig.ri *** e ***, che hanno venduto in regime di comunione dei beni ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente per l'intero. In ogni caso si rimanda alla perizia di stima e a quanto ivi descritto in ordine alla provenienza e alla continuità delle trascrizioni ventennali

VINCOLI ED ONERI:

Sui beni pignorati non esistono vincoli non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ceraso al Foglio 19, particella 65, sub. 31, (con porzione di sottotetto di cui al 32), risulta detenuto da un terzo in forza di accordo di occupazione stipulato con autorizzazione del G.E. del 17.04.2025 ed in ogni caso non opponibile alla procedura esecutiva.

Uno dei due locali posti al piano terra sub 1 (indicato come "deposito n° 1" in perizia) veniva saltuariamente utilizzato come deposito dai precedenti occupanti l'appartamento al piano secondo condotto in locazione, mentre l'altro locale deposito (indicato come "deposito n° 2" in perizia di 18 mq di superficie netta, diviso dal precedente da altro locale di proprietà) altrui) risulta libero da cose e persone.

In conclusione, l'intero lotto risulta libero giuridicamente.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 66.161,20 (diconsi sessantaseimilacentosessantuno/20)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, decritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Raffaele Senese ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative (se presenti).

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 da parte del custode, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

4

ogni onere fiscale ed urbanistico derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate **entro le ore 13:00 del giorno 23 febbraio 2026**, e dovranno 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'accrédito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accrédito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata 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 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, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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@giustiziacerit.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 sul sito web <http://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo rinvio delle procedure per il recupero coattivo); 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; 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);

3.2 Nell'offerta dovranno essere riportati:

- I dati identificativi 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)
 - Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva;
 - Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
 - La descrizione del bene
 - Il referente della procedura
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
▪ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
▪ 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** (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 1/4 ovvero:**
- **LOTTO UNICO - offerta minima - euro 49.620,90**
(quarantanove mila seicentoventi/90).

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico (relativo al versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia di valido documento di 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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)
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 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, 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 aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3.3 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; **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 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, OVVERO INFERIORE AD EURO

- **offerta minima - euro 49.620,90- Lotto Unico.**

3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato alla Procedura Esecutiva RGE 28/2020+61-2021 Tribunale di Vallo della Lucania - IBAN: **IT 14 D 07066 76530 000000422382** acceso presso la Bcc Magna Grecia - filiale di Vallo della Lucania 2 (SA), 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.

3.4 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 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), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

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 massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, a mezzo bonifico bancario intestato a Procedura Esecutiva RGE 88-2019+55-2024 Tribunale di Vallo della Lucania - IBAN: **IT 14 D 07066 76530 000000422382** acceso presso la Bcc Magna Grecia—filiale di Vallo della Lucania 2 (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 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 basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, 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 azionario 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 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 volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura 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 oggetto di trasferimento ed ogni altra tipologia di onere (anche di natura urbanistica ed amministrativa), salvo la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, cpc. 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 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Agropoli (SA) alla via Piave 43.

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.

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 In linea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia.

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie In linea S.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nei siti internet autorizzati www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e sui siti internet [Idealista.it](#), [Casa.it](#), [Bakeka.it](#), [Subito.it](#) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- realizzazione e pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie In linea Spa del Virtual Tour 360 dei beni in vendita;
- 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 (Dott. Alessandro Montone con studio in Agropoli (SA) alla via Piave 43 tel. 339-5995878, e-mail dcalessandromontone@gmail.com PEC montonealessandro@pec.it), potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti con richiesta **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile"** oppure via e-mail.

Agropoli, Vallo della Lucania 23.12.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Alessandro Montone)



11