

dott. Adolfo Bittarelli
Via Ludovico De Bartolomeis n. 11 - 84123 Salerno
cell. 3358417550
e-mail adolfoBittarelli@tiscali.it
pec: a.bittarelli@pec.commercialistisalerno.it

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 40/2024 TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Il sottoscritto **dott. Adolfo Bittarelli**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, resa in data 10.12.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 40/2024 R.G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita avvenga **con modalità telematica "asincrona"** a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il **giorno 10 giugno 2026 alle ore 17,00**, presso il proprio studio in Salerno alla Via Col. De Bartolomeis n. 11, 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 dell'immobile di seguito meglio descritto, nel rispetto della normativa di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32

A tal fine si precisa

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**
- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è : www.astetelematiche.it;
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **dott. Adolfo Bittarelli**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica di stima del 26.11.2025 ed integrazione del 16.02.2026 a firma dell'ing. Vincenza Monaco, depositata nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2024 RGE Tribunale di Vallo della Lucania).

LOTTO UNICO

Piena proprietà: Il lotto unico è costituito da un compendio immobiliare a destinazione residenziale e pertinenziale, sito nel Comune di Torchiara (SA), Contrada Torre, composto da tre unità immobiliari ad uso abitativo e cinque locali autorimessa, tutti facenti parte del medesimo fabbricato.

Nel dettaglio, il compendio immobiliare è composto da:

- n. 3 appartamenti ubicati al piano seminterrato (S1) del fabbricato;
- n. 5 locali autorimessa ubicati al piano secondo seminterrato (S2), con accesso dall'area esterna comune.

Gli appartamenti risultano allo stato grezzo, in fase intermedia di ristrutturazione/completamento, privi di finiture, impianti e infissi, con tracciati impiantistici a vista e presenza di materiale di risulta. Anche i locali autorimessa si presentano allo stato grezzo, con struttura in cemento armato, pavimentazione in battuto di cemento e assenza di impianti e finiture.

L'accesso carrabile avviene dall'area cortilizia comune, mentre l'illuminazione naturale è limitata, data la destinazione e l'attuale parziale occlusione dei vani finestra presenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 14, categoria F03**;
- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 15, categoria F03**;
- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 16, categoria F03**;
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 20, categoria C/6**, classe 3, consistenza catastale: 34 m2.
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 21, categoria C/6**, classe 3, consistenza catastale: 42 m2.
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 24, categoria C/6**, classe 3, consistenza catastale: 50 m2.
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 26, categoria C/6**, classe 3, consistenza catastale: 40 m2.
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 27, categoria C/6**, classe 3, consistenza catastale: 40 m2.

Le planimetrie degli immobili sono indisponibili presso gli archivi catastali

CONFINI

Il **subalterno 14** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1) che confina a nord-ovest con appartamento residenziale (sempre oggetto di lotto unico) identificato come subalterno 15, oltre che con l'area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano. A sud e a sud-ovest risulta prospiciente con area pertinenziale all'intero fabbricato, la stessa che consente accesso ai sottostanti locali garages. Trattandosi di appartamento ubicato al piano primo sottostrada, esso risulta sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento.

Il **subalterno 15** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1), confina a sud-est con l'appartamento residenziale di cui sopra identificato come subalterno 14 e con l'area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano; a nord-ovest con appartamento residenziale (sempre oggetto di lotto unico) identificato come subalterno 16; a sud-ovest con area pertinenziale all'intero fabbricato, che consente accesso ai sottostanti locali garages. Trattandosi di appartamento ubicato al piano primo sottostrada, esso risulta sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento e area comune di accesso;

Il **subalterno 16** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1), confina a sud-est con l'appartamento residenziale di cui sopra identificato come subalterno 15; a nord-ovest risulta prospiciente con area pertinenziale all'intero fabbricato, la stessa che consente accesso ai sottostanti locali garages; sempre a nord-ovest con appartamento (non oggetto del lotto unico) identificato come subalterno 13 e con area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano. Anche questo appartamento, essendo in continuità con gli altri sopra elencati, ubicato al piano primo sottostrada, risultando sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento e area comune di accesso;

Il **subalterno 20** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a sud con locale garage identificato catastalmente come subalterno 22 (quest'ultimo non oggetto di lotto unico); ad est con area comune di accesso ai locali garages; a nord-ovest con locale garage identificato catastalmente come subalterno 19 non ricompreso nel lotto unico, a sud-ovest con locale garage catastalmente identificato come subalterno 18 non ricompreso nel lotto unico;

Il **subalterno 21** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord-ovest con area comune di accesso ai locali garages; a est con muro di contenimento, trattandosi di un locale garage sottoposto rispetto a via Roma; a sud con locale garage catastalmente indicato come subalterno 24, anch'esso ricompreso nel lotto unico (di cui si dirà successivamente); a ovest con due locali garages identificati catastalmente con subalterno 22 e 23, questi ultimi non ricompresi nel lotto unico;

Il **subalterno 24** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con subalterno 21 (oggetto del lotto unico e descritto al punto precedente) e con subalterni 22 e 23 non ricompresi nel lotto; a nord-est con un muro di contenimento; a ovest con area pertinenziale al fabbricato che consente accesso ai vari garages, a sud-est con subalterno 25 non oggetto del lotto;

Il **subalterno 26** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con locale garage identificato con subalterno 25 non oggetto del lotto unico, a nord-est con muro di contenimento, a ovest l'area pertinenziale al fabbricato che consente accesso ai vari garages, a sud con garage indicato come subalterno 27 oggetto di lotto unico di cui si dirà successivamente;

Il **subalterno 27** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con locale garage identificato con subalterno 26 oggetto del lotto unico, a nord-est con muro di contenimento, a ovest e a sud con l'area pertinenziale al fabbricato.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

Il terreno su cui insistono gli immobili risulta pervenuto alla parte debitrice con permuta di cui all'atto Rep. N.45813 del 26/11/1992, Raccolta N. 17992, Registrato ad Agropoli in data 15/12/1992, al n. 917 e trascritto a Salerno il 18/12/1992 ai nn, 29959/25065

STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero

REGOLARITA' URBANISTICA

il fabbricato in cui risultano sedenti gli immobili oggetto di procedura è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 635 (Pratica Edilizia n.422, Prot. n. 890) del 04/10/1991** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 635-bis del 21/12/1992**, rilasciate dal Comune di Torchiara per la costruzione di quattro palazzine a schiera per civile abitazione.

Con riferimento alle tre unità immobiliari ad uso abitativo, ricomprese nel lotto unico, (subalterni 14, 15 e 16) sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, rispettivamente prot. nn.481, 482 e 484 del 01/03/1995, rimaste allo stato non definite per mancato completamento dell'iter amministrativo, in particolare per il mancato pagamento integrale degli oneri concessori dovuti. Allo stato non risulta rilasciato provvedimento di concessione in sanatoria. Le suddette unità immobiliari si presentano allo stato grezzo, non ultimate e prive delle opere di completamento, con conseguente necessità di futuri interventi edilizi di completamento, subordinati alla preventiva definizione delle procedure di sanatoria pendenti ovvero all'adozione di ogni ulteriore titolo o atto che sarà richiesto dall'Amministrazione competente.

I locali autorimessa pure oggetto di lotto unico, identificati catastalmente ai subalterni nn. 20, 21, 24, 26 e 27, risultano realizzati in forza di Concessione Edilizia n. 750 del 23/03/1996 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2405 del 23/07/1996, con lavori dichiarati ultimati in data 24/08/1996.

L'aggiudicatario che subentrerà nella situazione urbanistico-edilizia esistente assumerà a proprio carico ogni onere, costo e adempimento necessario per la definizione delle pratiche di condono pendenti, quindi per l'eventuale regolarizzazione edilizia e per il completamento degli immobili.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli immobili ricompresi nel lotto insistono su area ricadente in zona omogenea B del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Torchiara. La destinazione urbanistica dell'area (Zona B del PRG) risulta compatibile con l'uso residenziale e pertinenziale degli immobili in oggetto.

AGIBILITÀ

Gli immobili ricompresi nel lotto di vendita non risultano muniti di certificato di agibilità.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€. 135.994,00 (euro centotrentacinquemilanovecentonvantaquattro/00) **oltre IVA se dovuta**

Offerta minima: Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non inferiore al 75% del valore d'asta, **e quindi non inferiore ad euro €. 101.995,00 (euro centounomilanovecentonovantacinque/00), oltre IVA se dovuta.**

Cauzione minima: 10% (il dieci per cento) del prezzo offerto.

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. SULLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 26.11.2025 ed integrazione del 16.02.2026 redatte dall'esperto stimatore ing. Vincenza Monaco, depositate nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 40/2024 RGE Tribunale di Vallo della Lucania, che saranno pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Le offerte irrevocabili di acquisto, comprensive dei documenti allegati, **dovranno essere presentate**, con le modalità di seguito indicate **entro le ore 23,59 del giorno 09 giugno 2026**, e dovranno contenere il bonifico effettuato entro il giorno precedente la data della vendita.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

1.2 LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE: Si avvisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

1.3 Modalità di presentazione delle offerte

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che **ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, **A PENA DI INEFFICACIA:**

- (a) i dati identificativi dell'offerente (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]);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;

(l) 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;

(m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;

(n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 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;

(o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto **DI SEPARATA DICHIARAZIONE DA ALLEGARE telematicamente all'offerta:**

(p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

(q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

(r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

(s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

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

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

(t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

(u) 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).

il professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta **NON È EFFICACE**:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato 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@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 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 si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (pec:a.bittarelli@pec.commercialistisalerno.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.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR

447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

1.4 Cauzione

Il professionista delegato stabilisce che **il bonifico relativo al versamento della cauzione** di importo pari almeno al dieci per cento **(10%) del prezzo offerto** sia 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.**

L'importo a titolo di cauzione dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "R.G.E. N 40/2024 TRIB. DI VALLO DELLA LUCANIA" – IBAN IT02 Y054 2415 2000 0000 1003 264 accesso presso la BdM Banca – Filiale di Salerno con causale "cauzione proc. esec. N. 40/2024 RGE Tribunale di Vallo della Lucania".

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a primarichiesta, 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'articolo 571 c.p.c.

2. Condizioni generali di vendita

il delegato AVVISA che:

- 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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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;

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

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

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 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 di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c..

3.1 UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in

ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

3.2 IN CASO DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI – GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di più offerte valide, si procederà a **gara telematica**, con modalità asincrona, sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unico rilancio segreto ad aumento libero**, nel termine di **TRENTA MINUTI dall'apertura della gara**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

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.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione 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; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

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, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

4. Istanza di assegnazione

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento.

In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

Il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento pari al 15% del valore del bene staggito.

5. Saldo prezzo

Il professionista delegato fissa il termine per il **versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa; TERMINE NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI).

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "R.G.E. N 40/2024 TRIB. DI VALLO DELLA LUCANIA" – Iban IT02 Y054 2415 2000 0000 1003 264 accesso presso la BdM Banca – Filiale di Salerno, con causale "saldo prezzo proc n. 40/2024 RGE Tribunale di Vallo della Lucania".

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25%.

6. Oneri di trasferimento

Si avvisa che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, **ovvero entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per **gli oneri** (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione.

Il versamento degli oneri di trasferimento deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "R.G.E. N 40/2024 TRIB. DI VALLO DELLA LUCANIA" – Iban IT02 Y054 2415 2000 0000 1003 264 accesso presso la BdM Banca – Filiale di Salerno, con causale "oneri di trasferimento proc n. 40/2024 RGE Tribunale di Vallo della Lucania".

Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché **all'espletamento delle formalità di cancellazione** delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione

ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – **saranno a carico dell'aggiudicatario** e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Sono a carico dell'aggiudicatario, anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

7. DICHIARAZIONE EX ART 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Si avvisa l'aggiudicatari che dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte e dall'art. 22 del D. Lgs n. 231/2007 **(dichiarazione per antiriciclaggio) entro il termine fissato per il saldo prezzo con espresso avvertimento che, in mancanza verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti ex art. 587 c.p.c..**

8. PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato alla pubblicazione:

1. sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> "portale delle vendite pubbliche", almeno **cinquantagiorni** prima del termine per la presentazione delle offerte
2. sui siti internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.astalegale.net**, almeno **quarantacinque giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte;
3. sui siti Internet **Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno **quarantacinque giorni prima** del termine di presentazione delle offerte.

8. VISITE

Il professionista delegato è anche **custode giudiziario** dei beni staggiti

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista il dott. ADOLFO BITTARELLI con studio in Salerno – Via Col. De Bartolomeis n. 11, tel. 089.251984 – cell. 335.8417550 ; da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

9.VARIE

Il professionista delegato 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 : 0586/20141

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 e nell'Ordinanza di delega.

Salerno, 26.02.2026.

Il professionista delegato

Dott. Adolfo Bittarelli