

ALESSANDRO MONTONE

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

dcalessandromontone@gmail.com – montonealessandro@pec.it

°

—

AVVISO DI VENDITA

(Cartabia)

**con modalità della vendita “telematica asincrona”
nella Procedura Esecutiva rubricata al n°75/2024 Rge
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 17.03.2026 nella procedura esecutiva immobiliare 75-2024 R.G.E (riunite).

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 07 luglio 2026 alle ore 11:00**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica “asincrona”** tramite la piattaforma www.spazioaste.it 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:

LOTTO UNICO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

CASTELNUOVO CILENTO (SA) via Velina n. 45 piano T scala C.

DESCRIZIONE:

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare destinata a **locale commerciale**, posto al piano terra del fabbricato identificato con particella catastale n. 643 del foglio 12 del Comune di Castelnuovo Cilento, posizionato in zona semicentrale della località Velina, area a prevalente destinazione residenziale e commerciale, in cui sono presenti i servizi di urbanizzazione indispensabili.

DATI CATASTALI:

Il complesso immobiliare risulta così identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati, **foglio 12, particella 643, sub. 10, cat. C/1**, classe 1, consistenza 55 mq, rendita € 213,04, zona urbanistica Zona territoriale omogenea B1 del Piano Regolatore Comunale (approvato con delibera commissariale n.46 del 23/12/1997).

L'immobile ha una consistenza commerciale complessiva unità principali di 64,00 m² ed una consistenza commerciale complessiva accessori pari 3,75 m².

CONFINI:

Confina a Nord e ad Est con fabbricati di altra proprietà (particella 206), a Ovest con "via del Mare" e a Sud con cortile identificato con particella 762 sub. 1 e particella 763.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile posto in vendita è situato in un edificio a destinazione residenziale e commerciale, suddiviso in lotti A-B-C sviluppato su 3 livelli fuori terra, costituito da complessive 33 unità immobiliari.

Nel complesso la struttura è realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura e copertura a falde. Presenza di parti comuni esterne quali portico e area cortilizia ove sono presenti dei posti auto pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di esproprio si compone di ingresso con esposizione a vetrina, un'area destinata alla vendita, bagno e area retrobottega già utilizzata come ufficio.

Il compendio pignorato presenta finiture di tipo ordinario per l'attività commerciale ovvero: pareti tinteggiate e intradosso solaio controsoffittato e tinteggiato, pavimenti in piastrelle di gres per l'area vendita e l'ufficio, ceramica per il bagno e serramenti in alluminio con serrande avvolgibili.

L'**accesso** avviene attraverso uno spazio comune (portico) identificato con particella 206 sub. 5/particella 762 sub. 1.

Quanto allo stato di conservazione e manutenzione le stesse possono essere ritenute sufficienti, nel complesso da sottoporre a soli interventi di ripristino dei servizi (elettricità, acqua potabile, condizionamento) e manutenzione ordinaria degli ambienti.

In ordine agli impianti tecnologici si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione ma non funzionanti in quanto distaccati dai punti di prelievo/fornitura ed un servizio igienico con dotazioni minime.

Per maggiori dettagli lo scrivente Professionista Delegato si rimanda a quanto riportato nell'elaborato peritale redatto dal Ctu officiato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea **B "residenziali attuali sature e di completamento"** del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera commissariale n. 46 del 23/12/1997.

Comprendono aree già urbanizzate, le quali per tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della Legge Ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici e attività collettive.

L'Unità immobiliare posta in vendita fa parte di un edificio di maggiore consistenza edificato agli anni 1979-1986, in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Castelnuovo Cilento, desunte dal titolo di possesso: 1) C.E. nn. 3541, 3542, 3543 e 3544 in data 10/10/1979; 2) C.E. in VARIANTE nn. 4139, 4140, 4141 e 4142 del 10/01/1980; 3) C.E. in VARIANTE n. 1534 del 20/04/1980.

In ordine alla **conformità urbanistica** del compendio, dalla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del comune di Castelnuovo Cilento non sono stati reperiti

titoli successivi rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate desunte dal titolo di possesso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si rilevano delle discordanze in merito alla realizzazione di alcune pareti divisorie che di fatto hanno portato alla suddivisione in diverse aree del locale.

Nello specifico lo spazio risulta distinto in area ingresso - vetrina, area vendita, area ufficio e servizio igienico.

Le opere realizzate **non risultano autorizzate** e pertanto sono da ritenersi difformi rispetto a quanto autorizzato; pertanto son da ritenersi **sanabili** con richiesta di opportuna pratica di sanatoria, ovvero con **ripristino dello stato dei luoghi assentito**.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

PROVENIENZA:

Proprietà per la quota pari a 1/1 pervenuta al Sig. ***** nato a ***** il *****, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ***** in data 2 agosto 1986, repertorio 16088, raccolta 9995, registrato a U.R. di Vallo della Lucania in data 8 agosto 1986 al n. 1594, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18 agosto 1986 al n. 19714 /1625.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Il lotto non fa parte di un condominio costituito.

i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, servitù e diritti già costituiti con atto di compravendita immobiliare, sono i seguenti:

- diritto di servitù prediale, di passaggio pedonale e veicolare sulla strada privata di proprietà del venditore per raggiungere dalla strada comunale il cancello oltre il quale trovasi l'area condominiale ove sono l'ingresso secondario al locale commerciale e il posto auto scoperto;
- il diritto reale di occupazione del portico, limitatamente alla parte antistante il locale commerciale in ragione del 50% della larghezza a misurarsi dalla faccia esterna del muro perimetrale, con materiale asportabile (materiale di esposizione, tavolini, sedie e simili);
- quota di comproprietà sull'area su cui si eleva la costruzione "lotto C", confinante con la costruzione "lotto B" e "lotto D", con il portico comune e con marciapiede condominiale (area distinta al Foglio 12 particella 643 di are 2.35);
- quota di comproprietà sul portico antistante alle costruzioni lotti "A-B-C-D-H" confinante con i lotti stessi e con l'area antistante comune; portico distinto nel N.C.T. al Foglio 12 particelle 646, 648, 650, 654;
- quota di comproprietà sull'area antistante il portico adibita ad accessi, parcheggio di emergenza dei condomini ed aiuole (area distinta nel N.C.T. al Foglio 12 particella 656);
- quota di comproprietà sul marciapiede retrostante alla costruzione e a servizio dei lotti "A-B-C";
- quota di comproprietà sugli impianti comuni di illuminazione, di condotta dell'acqua, di fognatura e di fossa settica a rogito Notaio Ippolito Giuliani di

Camerota (SA) in data 2 agosto 1986, repertorio 16088, raccolta 9995, registrato a Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 8 agosto 1986 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18 agosto 1986 al n. 19714/16255 a favore di *****, contro *****, derivante da Atto di provenienza.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile è libero e nella piena disponibilità del Custode Giudiziario.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 74.750,00 (diconsi settantaquattromilasettecentocinquanta/00)

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 del Geom. Nicola Della Greca 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 giudiziario; si rappresenta che il custode darà attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma 10 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) 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 06 luglio 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'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 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.spazioaste.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@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 ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 ravvio 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 a pena di inefficacia:

- 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);
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende il procedimento;
- 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
- 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 56.062,50

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- 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 anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, 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.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 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);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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.568e sopra riportato, OVVERO INFERIORE AD EURO - euro 56.062,50 per il Lotto Unico.
 - 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato alla Procedura Esecutiva RGE 75/2024 Tribunale di Vallo della Lucania- IBAN: [IT 21 X 08342 76020 013010001617](#) **accesso presso la Bcc di Aquara filiale di Agropoli (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 75/2024 Tribunale di Vallo della Lucania- IBAN: **[IT 21 X 08342 76020 013010001617](#)** **acceso presso la Bcc di Aquara filiale di Agropoli (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 azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%);

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

3.5.1 DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio; si evidenzia che in caso se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585 4°co.c.p.c.,il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art.587 c.p.c.;

4) PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea 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;
- 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, 24.04.2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Alessandro Montone)

