

**dott. Francesco Manganiello**  
dottore commercialista e revisore legale  
E-mail: [francesco.manganiello@hotmail.it](mailto:francesco.manganiello@hotmail.it) PEC: [francesco.manganiello@pec.it](mailto:francesco.manganiello@pec.it)

---

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**Ufficio esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**Procedura Esecutiva n. 12/2020 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania**

Giudice dell'Esecuzione: Roberta Giglio

Delegato alla vendita: dott. Francesco Manganiello

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Francesco Manganiello, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio resa in data 01/11/2025 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 12/2020 R.G.E.** del Tribunale di Vallo della Lucania,

**RENDE NOTO**

a norma dell'art. 490 c.p.c., che il **giorno 29 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](http://www.spazioaste.it), dell'immobile di seguito descritto, 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 DELL'IMMOBILE**

L'immobile posto in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento per civile abitazione sito nel **Comune di Camerota (SA)**, Frazione Lentiscosa – Località Stretta, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale che contiene vari appartamenti per civile abitazione inserito in un parco realizzato negli anni '80.

L'immobile sorge in un'area vincolata paesaggisticamente e distante circa 5 km da Marina di Camerota, zona ove si trovano quasi tutti i servizi (ufficio postale, farmacia, negozi di generi alimentari), mentre per raggiungere le spiagge occorre percorrere circa 3,5 km, circa 8 minuti di auto.

L'appartamento è posto al piano terra/rialzato ed è composto da **soggiorno-cucina, corridoio, due camere da letto e bagno**, oltre ad aree esterne pertinenziali costituite da **giardino, terrazzino e portico**. L'accesso avviene dal parcheggio comune posto sul lato nord del fabbricato, mediante scala esterna comune ad altra unità abitativa.

L'immobile presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno e non risulta dotato di impianto di

riscaldamento. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a lastrico solare, si presenta in generale in discreto stato manutentivo.

#### **DATI CATASTALI:**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerota al foglio 22, particella 214, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, piano T, interno 4, scala B, vani 4, rendita catastale € 173,53. Il piano T indicato in visura corrisponde, secondo quanto rilevato dall'esperto, al piano rialzato.

I confini indicati in perizia sono: **a sud con particella 244; a nord con particella 241, giardino; a ovest con particelle 236, 240 e 244; a est con altro appartamento insistente sulla particella 214.**

**CONSISTENZA:** La superficie utile interna dell'abitazione è pari a circa **54,25 mq**, così distribuita: soggiorno/cucina mq 21,25; corridoio mq 4,60; camera letto 1 mq 14,90; camera letto 2 mq 9,65; bagno mq 3,85. Le superfici esterne pertinenziali sono pari a complessivi circa **64,45 mq**, di cui giardino mq 36,70, terrazzino mq 14,55 e portico mq 13,20. La superficie commerciale complessiva stimata è pari a circa **78,35 mq**.

#### **STATO GIURIDICO E URBANISTICO**

Dalla relazione di stima redatta dall'esperto, cui si rimanda, emerge che l'area ricade in **zona E – Agricola** e risulta sottoposta a vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici, nonché alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona **C2 – zone di protezione**.

Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia del bene, l'esperto stimatore ha riferito che, solo attraverso il recupero degli atti di compravendita del 19.11.2013 e del 21.06.1983, è stato possibile risalire agli estremi dei possibili titoli autorizzativi del fabbricato, indicati come **Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Camerota in data 02.02.1982, rispettivamente n. 3707 di fascicolo e n. 2 Registro Costruzioni e n. 3708 di fascicolo e n. 3 Registro Costruzioni**.

L'esperto ha tuttavia precisato che, a seguito delle richieste formulate al Comune di Camerota, i predetti titoli autorizzativi **non sono stati rinvenuti**.

In particolare, il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Camerota ha attestato la mancata reperibilità delle Concessioni Edilizie del 02.02.1982 n. 2 e n. 3 del Registro Costruzioni, fascicoli 3707 e 3708, nonché l'assenza di ulteriori richieste di DIA, SCIA, CILA, condoni edilizi, permessi di costruire e concessioni edilizie riferiti al fabbricato identificato al foglio 22, particella 214, sub 4.

L'esperto ha quindi evidenziato che le certificazioni comunali attestano esclusivamente la **non reperibilità dei titoli autorizzativi** e che, non essendo disponibili i grafici di progetto allegati ai titoli edilizi (né i titoli edilizi stessi così come richiamati in atti), **non è stato possibile asseverare la legittimità urbanistica dell'immobile**, né verificare se lo stesso sia stato realizzato conformemente ai progetti assentiti ovvero in parziale o totale difformità dagli stessi.

In assenza della predetta documentazione, l'esperto ha altresì precisato di **non aver potuto valutare e**

**quantificare l'eventuale presenza di difformità parziali o totali, né la relativa sanabilità e onerosità.**

Ha inoltre **escluso, nel caso di specie, la possibilità di sanatoria** ai sensi della normativa sul condono edilizio, in quanto le ragioni del credito per cui si procede risultano posteriori all'entrata in vigore delle leggi di condono richiamate nella relazione.

Pertanto, l'esperto ha ritenuto che, **nell'ipotesi in cui l'immobile dovesse risultare completamente abusivo e non sanabile, lo stesso possa comunque essere venduto in sede esecutiva**, purché tale circostanza sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita; conseguentemente ha proceduto alla stima del bene secondo il criterio del **"valore d'uso" per dieci anni**, determinato in euro **42.267,32**.

L'esperto ha tuttavia altresì accertato che il fabbricato insiste su terreno gravato da **usi civici**. In particolare, con attestazione dell'Area Tecnica LL.PP. e Demanio del Comune di Camerota, prot. n. **0025063/2022 del 06.12.2022**, è stato attestato che l'immobile distinto in Catasto Terreni al **foglio 22, particella 214**, derivante dalla particella 118, risulta gravato da **uso civico legittimato e quotizzato**.

L'esperto ha precisato che, per i terreni identificati al **foglio 22, particella 214, non risultano mai effettuate procedure di affrancazione**, nonostante nella visura storica, dalla situazione degli intestati dal 20.03.1981, non compaia più tra gli intestatari il Comune di Camerota.

A seguito di interpello formulato dall'esperto, il Comune di Camerota, con attestazione prot. n. **0010963/2023 del 18.05.2023**, ha indicato che il regolamento di riferimento per le eventuali procedure di affrancazione risale all'anno 2015 ed è stato approvato con deliberazione consiliare n. **23 del 25.08.2015**. Il Comune ha altresì precisato che, ai fini della procedibilità dell'affrancazione, occorre che sia i terreni sia il fabbricato annesso risultino legittimati e quotizzati, rientrino nell'elenco delle colonne perpetue e che le opere realizzate siano conformi a regolare autorizzazione.

Alla luce di quanto sopra, l'esperto ha concluso che il bene pignorato risulta **astrattamente affrancabile**, ma che, fino a quando non sarà chiarito l'aspetto della legittimità urbanistica, il bene potrà essere **alienato, ma non affrancato**.

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

Per i dettagli si rinvia alla perizia redatta dall'esperto Ing. Giancarmine Castiello.

## **PROVENIENZA**

Dalla relazione di stima risulta che l'immobile oggetto di vendita è pervenuto all'attuale titolare in forza di atto di compravendita per notar Filippo Improta del 19.11.2013, rep. n. 103711/20318, trascritto in data 17.12.2013 ai nn. 45843/37403, da potere dei precedenti proprietari.

Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto, in parte, per successione legittima, trascritta in data 30.09.2011 ai nn. 37244/28567, con successiva trascrizione, in data 24.10.2012, ai nn. 40933/32086,

dell'atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar Nicola Capuano dell'11.10.2012, rep. n. 130344/33946.

L'immobile era altresì pervenuto ai medesimi precedenti proprietari, per altra quota, per successione legittima, trascritta in data 30.09.2011 ai nn. 37245/28568, con successiva trascrizione, in data 24.10.2012, ai nn. 40934/32087, dell'atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar Nicola Capuano dell'11.10.2012, rep. n. 130344/33946.

Al dante causa dei suddetti proprietari l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita con scrittura privata autenticata per notar Marcello Percuoco del 17.02.2003, rep. n. 31013, trascritto in data 10.03.2003 ai nn. 9428/7102.

In precedenza, l'immobile era pervenuto al relativo dante causa in forza di atto di compravendita per notar Ippolito Giuliani del 21.06.1983, rep. n. 12038, trascritto in data 25.06.1983 ai nn. 16466/14101.

### **STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta **occupato dal debitore esecutato**.

### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla relazione di stima emerge che sull'immobile pignorato non risultano spese condominiali.

### **FORMALITA' GRAVANTI SUL BENI LOTTO UNICO:**

Nel ventennio esaminato dall'esperto stimatore, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione** n. 45846/4114 del 17.12.2013, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito Notaio Filippo Improta del 19.11.2013, rep. n. 103712/20319, a favore di Barclays Bank PLC, con sede in Milano, C.F. 80123490155, per mutuo di euro 115.000,00, durata anni 30, ipoteca di euro 172.500,00, gravante sull'immobile oggetto di vendita.
2. **Trascrizione** n. 8234/6468 del 04.03.2020, nascente da pignoramento immobiliare n. 129 del 05.02.2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania, a favore di CHEBANCA S.p.A., con sede in Milano, C.F. 10359360152, gravante sull'immobile oggetto di vendita, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerota al foglio 22, particella 214, subalterno 4.

Le formalità pregiudizievoli cancellabili saranno cancellate a cura della procedura, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

### **VALORE DI STIMA LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA:**

**Valore di stima (valore d'uso): € 42.267,32** (euro quarantadueemiladuecentosessantasette/32)

**Prezzo base d'asta: € 42.267,32** (euro quarantadueemiladuecentosessantasette/32)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto

inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad € **31.700,49** (euro trentunomilasettecento/49).

## **2. CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Ing. Giancarmine Castiello ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui all'art. 560 c.p.c., ove applicabile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

## **3. MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **3.1. Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione**

- Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate **entro le 12.00 del giorno 28 luglio 2026, e dovranno contenere il bonifico relativo al versamento della cauzione** effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito sul conto della procedura per la determinazione dell'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta il delegato alla vendita non riscontri l'accredito sul conto corrente, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito

di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

- l'offerta, **in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da versare sul portale dei servizi telematici all'indirizzo web [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it))**, 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con un file in formato zip.p7m con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito); **c)** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita: [francesco.manganiello@pec.it](mailto:francesco.manganiello@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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);
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- 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 fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Dovrà 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:

- 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;
- Copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione.
- 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, del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼;

All'offerta dovranno essere allegati:

- Il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno **nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita**, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la

verifica di ammissibilità dell'offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile da effettuarsi sul seguente – **IBAN IT49B0878476530010000055769** acceso presso la **BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania**, intestato a “PROC NR 12/2020 R.G.E. VINCOLATO TRIB VALLO DELLA LUCANIA”, con causale “Cauzione acquisto Lotto Unico n. RGE 12/2020 Tribunale di Vallo della Lucania”;

- copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale;
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo). Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente 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 Giudice Tutelare;
- Se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- Se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);
- 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)
- Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

### **3.2 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti**

- Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica** all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale); la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara 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. Alla scadenza del termine, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al delegato l'elenco dei rilanci e dei relativi offerenti; la deliberazione finale sulle offerte avrà luogo subito dopo la scadenza del termine previsto per l'unico rilancio;
- **L'offerta è inefficace**
  - 1) se perviene oltre il termine stabilito;
  - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato;
  - 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul seguente – **IBAN IT49B0878476530010000055769** acceso presso la BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania in misura non inferiore al decimo

del prezzo proposto.

- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

### **3.3 Procedura di aggiudicazione**

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata un'unica offerta ammissibile pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente, ai sensi dell'art. 572, comma 2, c.p.c.;
- Qualora sia stata presentata un'unica offerta ammissibile inferiore al prezzo a base d'asta, ma non inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita, salvo che 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 nel verbale, oppure salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- Qualora siano presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti alla gara telematica sull'offerta più alta, con modalità asincrona, secondo quanto previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita;
- Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, da individuarsi secondo i seguenti criteri, in ordine di priorità: maggiore prezzo offerto; a parità di prezzo, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità anche di tale termine, priorità temporale del deposito dell'offerta;

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti ovvero di comparazione delle offerte in caso di mancata adesione alla gara, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante, ricorrendone i presupposti, a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, al netto di eventuali oneri bancari.

### **3.4 Completamento della procedura**

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente vincolato della procedura n. 010000055769 **accesso presso la BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania**, intestato alla procedura “PROC NR 12/2020 R.G.E. VINCOLATO TRIB VALLO DELLA LUCANIA” **IBAN IT49B0878476530010000055769** con causale “Saldo prezzo Lotto Unico n. RGE 12/2020 Tribunale di Vallo della Lucania”, 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.

Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, l’aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario e sul conto corrente sopra indicato, il fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario) nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio**, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 010000055769 intestato alla procedura esecutiva “PROC NR 12/2020 R.G.E. VINCOLATO TRIB VALLO DELLA LUCANIA”, acceso presso la **BANCA MONTE PRUNO – filiale di Vallo della Lucania**, al seguente indirizzo **IBAN IT49B0878476530010000055769** con causale “Spese di trasferimento aggiudica Lotto Unico n. RGE 12/2020 Tribunale di Vallo della Lucania.”

**Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.**

Qualora il procedimento si fondi su **credito fondiario** e ricorrano i presupposti di cui all’art.41 del D.Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993, al versamento alla procedura sarà sostituito il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall’aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 % e il 25%).

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

Il professionista delegato avvisa che le **spese del trasferimento** (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura del **20%** e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell’aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell’aggiudicatario, all’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli

stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

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 Vallo della Lucania alla Via Trav. Angelo Rubino n. 254.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

#### **4. PUBBLICITA' E VISITE**

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

Il delegato alle vendite curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima comprensiva della planimetria (ove risultante dalla perizia) e di un congruo numero di fotografie, sui siti internet autorizzati [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine; sarà data diffusione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Copia del presente avviso sarà comunicata, almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, ai creditori costituiti, ai creditori iscritti non intervenuti e agli altri soggetti eventualmente destinatari di comunicazione secondo legge o secondo l'ordinanza di vendita.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato dott. Francesco Manganiello con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via Trav. A. Rubino n. 254 tel. 0974/72972, Cell. 3939444110, e-mail [francesco.manganiello@hotmail.it](mailto:francesco.manganiello@hotmail.it), PEC: [francesco.manganiello@pec.it](mailto:francesco.manganiello@pec.it), **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"** <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, potrà prenotare una visita all'immobile e chiedere ulteriori informazioni, nonché prendere visione della relazione dell'esperto.

#### **5. VARIE**

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

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

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 02 80030011 o scrivere all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Vallo della Lucania, Via Trav. A. Rubino 254, cell. 3939444110; PEC: [francesco.manganiello@pec.it](mailto:francesco.manganiello@pec.it)  
E-mail: [francesco.manganiello@hotmail.it](mailto:francesco.manganiello@hotmail.it).

Vallo della Lucania, 25/05/2026

Il Professionista delegato  
dott. Francesco Manganiello