

AVVISO DI VENDITA con modalità «Telematica Asincrona»

Procedura Esecutiva n° 36/2014 R.G.E. – Tribunale di Vallo della Lucania

Il sottoscritto avv. Ester Sansone, con studio in Vallo della Lucania (SA) in via S. Passero n. 73, PEC: estersansone@puntopec.it, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20.12.2023, come prorogata con provvedimento del G.E. del 14.07.2026,

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **18 novembre 2026 (mercoledì) alle ore 16:00**, si procederà al quarto esperimento di vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 572 e 591, comma 2, c.p.c., con modalità della vendita telematica «asincrona» tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà dell'intero di un'abitazione in villa con corte e locali pertinenziali e terreno adibito a strada, come da pignoramento trascritto il 19.03.2014 e come da perizia di stima del 30.06.2023 dell'Ing. Domenico Apa.

TITOLARITÀ: L'immobile è in regime di comunione legale tra il debitore esecutato (quota 50%) e il coniuge comproprietario (quota 50%). Quest'ultimo è deceduto in data anteriore al presente avviso: la relativa quota del 50% si è trasmessa iure hereditatis ai suoi eredi. Ai sensi della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Civ., Sez. III, ord. n. 1647/2023; Cass. Civ., Sez. III, sent. n. 6230/2016), trattandosi di bene in comunione legale, l'espropriazione ha ad oggetto l'immobile nella sua interezza, con diritto del coniuge non debitore (e, per esso, dei suoi eredi) alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita, senza addebito di spese di esecuzione (Cass. Civ., Sez. III, ord. n. 28516/2023).

L'abitazione in villa si sviluppa su un unico piano per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 130,00. Essa è composta da un salone, una cucina, una sala da pranzo, un disimpegno, n. 4 WC e n. 5 camere (di cui una, con annesso wc, presenta un accesso indipendente rispetto

Avv. Ester Sansone

Via Stefano Passero n. 73
84078 Vallo della Lucania SA
Tel. 0974 4556
Email: estersansone@icloud.com
PEC: estersansone@puntopec.it

alla villa) oltre a n. 2 locali esterni, n. 2 tettoie, una terrazza con tettoia ed una corte esclusiva che circonda tutta l'abitazione.

La corte esterna, della superficie di circa mq 965, risulta in parte pavimentata e in parte costituita da aiuole. Sono inoltre presenti delle scale adoperate per raggiungere i livelli inferiori della corte dove sono collocati dei locali a servizio della villa. Sul lato Est della corte è presente una piscina interrata, di forma irregolare, della superficie di mq 90,00.

Il terreno, della superficie di mq 172 (così come riportato nell'atto notarile), è posto sul lato Est della corte. Tale terreno è in realtà una strada privata adoperata per accedere sia alla villa che ad altre proprietà.

Il tutto è ubicato nel Comune di S. Giovanni a Piro (SA), via Salita Mercaneto 6^a Traversa n. 9 – Fraz. Scario – Loc.tà Mercaneto. In NCEU del Comune di S. Giovanni a Piro (SA) al fg. 23, p.lla 618 sub. 2, cat. A/7 (la villa) e al NCT al fg. 23, p.lla 499 (il terreno adibito a strada).

Confini: L'abitazione in villa e il terreno adibito a strada privata confinano:

- Nord: con particelle 501 e 496;
- Sud: con strada pubblica via Morale (inagibile) e particella 935;
- Ovest: con particella 614;
- Est: con particelle 935, 1122 e 1130.

DIFFORMITÀ CATASTALI: Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione della mancanza della piscina e dei locali posti al 1° e 2° sotto-strada nella planimetria catastale; la tettoia 1 e la terrazza con tettoia rilevata sono difformi rispetto a quelle riportate in planimetria catastale; manca la tettoia 2. Inoltre, per la particella 499 (terreno adibito a strada), la visura catastale riporta una superficie di mq 1.247 (anziché mq 172 come da atto notarile), qualità «Bosco Ceduo» (anziché strada) e intestazione ancora al precedente proprietario. Gli oneri di aggiornamento e regolarizzazione catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni a Piro (all. 13 della perizia di stima), per effetto del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, approvato con D.C.C. n. 27 dell'11.05.2017:

- la particella 499 (terreno adibito a strada) ricade in zona Ir3.1 – Tessuti Extraurbani a destinazione prevalentemente residenziale anche di tipo stagionale, e tra le Aree Archeologiche d'interesse archeologico;
- la particella 618 (villa) ricade in zona Ir3.1 – Tessuti Extraurbani a destinazione prevalentemente residenziale anche di tipo stagionale, in parte in zona Tra4 – Spazi aperti naturali di tutela silvo-pastorale, e interamente tra le Aree Archeologiche d'interesse archeologico.

Le particelle ricadono inoltre nel Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero, nel Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e degli Alburni e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il cespite è stato edificato a seguito di pratica edilizia n. 2231/84, il cui fascicolo non è reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, essendo stato acquisito dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania nel 1985 e mai restituito. Non si ha pertanto certezza dell'autorizzato, né si conosce lo stato legittimo dell'immobile. Allo stato degli atti, l'immobile è privo di titolo edilizio verificabile. Il condono edilizio non è più esperibile, essendo scaduti i termini di legge per la presentazione delle relative domande. Resta salva la facoltà dell'aggiudicatario di presentare domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. sanatoria ordinaria), ove ricorra il requisito della doppia conformità urbanistica — ossia la conformità dell'immobile alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

AVVERTENZA ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c.: non essendo disponibili notizie sufficienti in ordine alla regolarità edilizia tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 2, della L. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e previa verifica della doppia conformità, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, presentando la relativa domanda entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento. L'onere di verificare la sussistenza dei presupposti per la sanatoria grava sull'aggiudicatario.

STATO OCCUPAZIONALE

Occupato dall'esecutato.

PREZZO



STUDIO LEGALE SANSONE

La presente costituisce la quarta vendita senza incanto, esperita ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in L. 119/2016, e del provvedimento autorizzativo del G.E. del 14.07.2026.

VALORE LOTTO A BASE D'ASTA: € 335.988,00 (Euro trecentotrentacinquemilanovecentoottantotto/00)

Offerta minima: € 251.991,00 (Euro duecentocinquantunomilanovecentonovantuno/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, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima depositata 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento da parte del custode, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura esecutiva (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La relazione di stima è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it ed è consultabile presso lo studio del professionista delegato.

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 12:00 del giorno 17 novembre 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 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.

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. (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, comma 3, 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, comma 1, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web «Offerta Telematica» fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel «Manuale Utente» pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena di 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. 32/2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 l'avvio 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. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo pec del delegato alle vendite. Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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 caselle di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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.P.R. n. 68/2005, e che 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. 32/2015).

Contenuto dell'offerta

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);
- Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (R.G.E. 36/2014);
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione del bene;
- Il referente della procedura;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Vallo della Lucania);
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del c/c dal quale è pervenuto il versamento;
- L'IBAN del c/c sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'indirizzo PEC di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26.02.2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L'eventuale recapito cellulare ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto;
- 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 1.09.1993 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 PEC 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 un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4.

Documenti da allegare all'offerta

- Il bonifico relativo al versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, che 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 c/c stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- La copia di un valido documento di identità e copia del codice fiscale;
- La richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. «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 7, del D.M. 227/2015;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento 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 es. 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 PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta 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 precisato infra).

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso un collegamento operato sulla piattaforma www.astetelematiche.it; la partecipazione degli offerenti avrà 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella PEC 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» ed avrà una durata di 30 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta 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 se: 1) perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; 3) l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi all'IBAN: IT 71 I 07066 76532 000000 431510, intestato alla procedura esecutiva immobiliare ed aperto presso la filiale di Vallo della Lucania (SA) della BCC Magna Grecia sc, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni 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 Meccanismo 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, comma 2, 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 all'offerente che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri: 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 bancario sul c/c dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di tre (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, sempre a mezzo di bonifico bancario all'IBAN: IT 71 I 07066 76532 000000 431510, con deposito di copia della contabile a mezzo PEC al professionista delegato alle operazioni di vendita (restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta).

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1° settembre 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 eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

L'aggiudicatario, qualora ricorrano i presupposti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (doppia conformità urbanistica), dovrà

presentare la relativa domanda entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Resta inteso che il condono edilizio non è più esperibile, essendo scaduti i relativi termini di legge.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, 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 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 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 Vallo della Lucania (SA) alla via S. Passero n. 73.

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 (SA).

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) PUBBLICITÀ E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 490 c.p.c., primo 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 ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., gli ulteriori seguenti adempimenti:

i. Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it nonché sul sistema «Rete Aste Real Estate» sui siti internet «Idealista.it», «Casa.it», «Bakeca.it», «Subito.it», con pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

ii. Pubblicazione, per una sola volta, sul quotidiano d'informazione «La Città» edizione locale, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

iii. Ciascun interessato all'acquisto potrà visitare il bene in vendita previo appuntamento con il professionista delegato avv. Ester Sansone, con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via S. Passero n. 73, mail: estersansone@icloud.com.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista delegato, che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania a chiunque vi abbia interesse. La relazione di stima è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Vallo della Lucania, 23.07.2026

Il Professionista Delegato

avv. Ester Sansone