B A R T O L O M E O M O L I N A R O

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO
PROC. ESEC. IMM. N. 99.2024 TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Il dott. Bartolomeo Molinaro (C.F. MLNBTL78H08L628B), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n 99.2024 R.G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, nominato con ordinanza del G.E. dott.ssa Roberta Giglio del 03.04.2026, ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento del prosieguo delle operazioni di vendita le conclusioni contenute nella relazione dell'esperto stimatore, arch. Angelo D'Apolito, in ordine all'individuazione dell'immobile, al prezzo di stima ivi individuato, giusta la richiamata ordinanza del G.E.a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 27 Gennaio 2027 alle ore 10.30 e segg.**, **procederà alla vendita pubblica senza incanto, telematica con modalità "asincrona" con unico rilancio**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.00 del giorno 26 Gennaio 2027.**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che con la medesima ordinanza è stato nominato gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea spa** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito http://www.astetelematiche.it

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNO

(come da relazione tecnica agli atti)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Rofrano Località san Leo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNO *:* Appezzamento di terreno di 7.962 mq con due fabbricati situati in località San Leo, Comune di Rofrano, a circa 5 km dal centro abitato e raggiungibili da una strada sterrata lunga circa 4 km in discreto stato conservativo adibiti in passato ad abitazione di mq lordi 113,70 e laboratorio per la produzione di prodotti caseari articolato in un edificio autonomo avente superficie lorda di 137,50 mq e locale di essiccazione seminterrato di 86

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
E-mail: molinarobartolomeo@legalmail.it

mq. Essi sono stati ristrutturati circa vent'anni fa per attività di lavorazione e stagionatura dei prodotti caseari, attualmente sono in totale stato di abbandono e invasi da vegetazione infestante. Le strutture portanti sono in muratura di pietra locale faccia vista, con solai in laterocemento e copertura a doppia falda in legno e tegole portoghesi. Dispongono dei soli impianti elettrico e idrico, attualmente non funzionanti, e di impianto fognario collegato a vasca settica. Esternamente le condizioni sono discrete, mentre internamente gli ambienti richiedono interventi di ripristino. Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria. Il compendio è distinto in Catasto terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 88 ed 89.

DATI CATASTALI

Il compendio è distinto in Catasto Terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 88 e 89.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Sulla base della documentazione agli atti comunali rilasciata al CTU, ed in particolare della Concessione edilizia n. 4838/96, ultimo titolo abilitativo rilasciato, si rilevano le seguenti difformità:

1. Ambedue i fabbricati risultano essere più alti rispetto alle previsioni di progetto. In particolare, il fabbricato adibito a laboratorio misura esternamente, alla gronda, m 3,57 contro 2,80 m riportati sui grafici di progetto. Risulta pressoché conforme l'altezza al colmo. Pertanto, tale maggiore altezza ha comportato la realizzazione di maggiore volumetria nello spazio in progetto destinato a sottotetto;
2. Internamente, l'altezza utile è pari a m 2,70 contro i 2,80 m riportati in progetto. Pertanto, tale minore altezza ha contribuito a rendere più alto lo spazio adibito a sottotetto di cui sopra. In riferimento a tale spazio si fa presente che esso non accessibile dall'interno del locale terraneo ma unicamente dall'esterno mediante una portafinestra posta sulla facciata verso l'edificio a due livelli. Dai grafici di progetto non si comprende se, per detto spazio, fosse prevista l'apertura in questione o meno;
3. All'interno del locale, lo spazio qualificato in progetto come bagno risulta essere un disimpegno con una porta verso l'esterno, anziché una finestra. Lo spazio adibito a spogliatoio risulta, invece, essere destinato a bagno;
4. Internamente, il locale destinato a "lavorazione" misura m 5,45x6,56 contro i 5,35x6,50 previsti in progetto;
5. In riferimento al fabbricato su due livelli, posto affianco a quello destinato a laboratorio, dal confronto con il progetto assentito esso risulta essere più alto rispetto alle previsioni progettuali. In particolare, il fronte lato valle, che alla gronda era previsto in progetto di altezza pari a 5,30 m, è alto circa 6,30 m. Anche il fronte lato monte, che in progetto misura m 2,45, nella realtà è alto 4 m. Per cui, risultano completamente alterate le misure

degli interpiani, con creazione di maggiore volumetria sia nel locale seminterrato (destinato in progetto a sala per essiccazione) che nel locale sottotetto del fabbricato.

Le difformità accertate sono riconducibili alla fattispecie della parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, in quanto non è stata sostanzialmente modificata la sagoma in pianta, non risulta alterata la destinazione d'uso, l'opera è riconducibile all'organismo edilizio autorizzato. Si dà atto, poi, che la demolizione delle parti eccedenti l'altezza autorizzata comporterebbe un pregiudizio strutturale e funzionale alla parte eseguita legittimamente, rendendo tale intervento tecnicamente non praticabile.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato alla verifica della doppia conformità, ossia:

- conformità dell'opera alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione;
- conformità alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

La maggiore altezza, e le altre difformità planimetriche, dovranno, pertanto, risultare compatibili con gli indici edilizi di zona, le altezze massime consentite, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nelle due epoche di riferimento.

Successivamente al rilascio della concessione edilizia, l'area in cui esso ricade è stata classificata come Sito di Importanza Comunitaria (SIC). Tale circostanza non incide sulla legittimità originaria del fabbricato ma assume rilevanza ai fini del rilascio di un nuovo titolo edilizio in sanatoria, costituente atto autorizzativo autonomo. In relazione alla presenza del vincolo SIC, l'iter di sanatoria edilizia dovrà essere corredato da Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), quantomeno nella forma di screening, da sottoporre all'autorità competente. La procedura dovrà accertare che la difformità oggetto di sanatoria non produca incidenze significative sugli habitat e sulle specie tutelate e non comprometta gli equilibri ambientali del sito.

Considerata l'impossibilità tecnica di procedere alla demolizione senza arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'edificio, risulta applicabile quanto previsto dall'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, che consente la sostituzione della sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, previa verifica della conformità urbanistica. In alternativa, ove ricorrano i presupposti dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria sarà subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia. Di tutto quanto relazionato si è tenuto conto in fase di stima ed il CTU ha operato una congrua decurtazione percentuale sul valore finale del bene.

Tutte le particelle pignorate ricadono per intero in Zona territoriale Omogenea **E (Verde agricolo semplice)** del vigente **Piano Urbanistico Comunale** di Rofrano. Come detto, tutto il compendio pignorato è ricadente in area qualificata come Sito di Importanza Comunitaria (*SICIT8050024 - Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino*).

I fabbricati di cui al lotto n. 1 risultano essere ancora censiti in catasto come fabbricati rurali (ricadenti sulla sola particella 88) in Catasto Terreni. In realtà, i fabbricati ricadono sia nella particella 88 che in piccola parte anche sulla particella 89, pertanto, **dovranno essere posti in essere gli atti di aggiornamento catastali consistenti in Tipo Mappale per la corretta individuazione in mappa dei fabbricati e DocFA al fine di presentare le planimetrie catastali dei due corpi di fabbrica.**

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto uno, è fissato in euro 131.400,00 (centotrentunomilaequattrocento/00) oltre imposte se dovute come per legge.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 98.550,00 (novantottomilacinquecentocinquanta/00) oltre imposte se dovute come per legge, per il Lotto Uno.

DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE

(come da relazione tecnica agli atti)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Rofrano Località san Leo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO DUE: Complesso immobiliare a destinazione zootecnica, situato in località San Leo, del Comune di Rofrano, raggiungibile tramite strada vicinale circa 500 m a monte rispetto al Lotto 1. Il compendio, un tempo utilizzato per allevamento ovi-caprino e produzione di latte e carne, è attualmente in totale abbandono, con terreni non coltivati e fabbricati inutilizzati, fatta eccezione per la presenza di qualche capo di bestiame. L'insieme comprende l'alloggio del custode e più fabbricati strumentali: stalle, fienile, ricovero macchine ed impianti di mungitura, realizzati con strutture in acciaio, muratura e coperture in lastre di fibrocemento. Gli immobili sono privi di impianti funzionanti, in condizioni mediocri e presentano degrado diffuso dovuto al disuso pluriennale. I capannoni hanno superficie lorda complessiva di mq 2.494 mentre l'abitazione del custode ha una superficie di 102

mq. Il terreno pertinenziale si estende per 43.484 mq. Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria solo in parte.

DATI CATASTALI

Il compendio è distinto in Catasto terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 48, 49, 53, 96 e 97 ed in catasto fabbricato al foglio 33 particella 1 sub 1 (corte comune non censibile) subb. 2 e 3 - **questo ultimo include anche i sub 4, sub 5, sub 6 in quanto questi sub non risultano censiti autonomamente ma inclusi nel sub 3. Essendo il sub 3 un'unità immobiliare a destinazione speciale (cat. D/7 fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale), tutte le schede degli immobili (3,4,5, e 6) che costituiscono l'attività produttiva, proprio per il suddetto motivo, sono censite nella suddetta unità immobiliare.**

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Sulla base dell'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 586/88,unico titolo abilitativo rilasciato, si rilevano le seguenti difformità:

I manufatti sono stati edificati in posizione diversa rispetto alle previsioni di progetto.

In particolare, risulta, in maniera macroscopica, che il deposito, in progetto posto a monte della casa alloggio, è collocato sulla destra rispetto alla citata abitazione. Inoltre, tutto il compendio è spostato verso il lato Ovest della particella 1.

Passando in rassegna i vari corpi di fabbrica che compongono il complesso in questione si rileva, inoltre, quanto segue:

1. L'abitazione in progetto era prevista esternamente in parte in pietra ed in parte intonacata laddove, invece, è completamente intonacata;
2. Il capannone adibito a deposito, posto alla destra dell'abitazione (in progetto previsto a monte di essa), presenta un piccolo manufatto nella parte centrale, sul retro, non riportato sui grafici. Inoltre, le altezze interne differiscono da quelle di progetto, laddove al colmo esso è alto 5,60 m contro i m 5,20 di progetto ed all'imposta è alto m 4,65 contro i m 4,15 di progetto;
3. Il fabbricato adibito a ricovero/stalla (capannone centrale) è di circa 20 cm più ampio sia in larghezza che in lunghezza. La parte centrale, adibita a zona mungitura, risulta realizzata difformemente rispetto al progetto risultando larga 16,20 anziché 8,00 m e profonda 8,47 m anziché 16 m. Quindi, essa è stata ruotata di 90° rispetto al progetto e realizzata leggermente più grande. Risulta realizzato un piccolo corpo escrescente, nell'estremo di destra rispetto al fronte principale del suddetto capannone, non raffigurato in progetto. Anche le altezze risultano diverse rispetto al progetto, laddove al centro del capannone, sui

grafici, si misura l'altezza di 5,25 m contro 4,95 m ed all'imposta della copertura, laddove era previsto alto 3,60 m, contro 4,05 m effettivi;

4. Il capannone adibito a fienile risulta realizzato più alto rispetto al progetto. All'imposta la copertura misura 4,90 m contro i 4,50 m riportati in progetto. In linea generale, si rileva che non vi è perfetta conformità tra le quote annotate sul progetto e quelle che invece si misurano materialmente sui grafici.

In definitiva, si rileva che **l'abitazione presenta difformità limitata alle finiture esterne e può pertanto considerarsi sanabile**. **Il capannone adibito a deposito evidenzia difformità planimetriche e volumetriche**; la sua sanabilità è subordinata alla verifica della compatibilità con la volumetria residua e con i vincoli imposti dall'area SIC in cui successivamente è ricompresa, come relazionato in precedenza.
Il **fabbricato adibito a ricovero/stalla** presenta ampliamenti planimetrici, rotazioni della zona centrale ed un corpo aggiuntivo, **difformità sostanziali che ne impediscono la sanabilità in assenza di volumetria residua disponibile o se incompatibili con i vincoli SIC**. **Il capannone adibito a fienile, realizzato con aumento di altezza, potrà essere sanato solo se rientrerà nei limiti volumetrici residui e rispetta i vincoli SIC**. **Lo spostamento complessivo dei fabbricati, avvenuto all'interno della stessa particella, non incide sui confini, ma dovrà essere valutato alla luce della compatibilità con i vincoli e con la volumetria residua**.
Nel complesso, la sanabilità dell'intero compendio risulta, pertanto, condizionata alla disponibilità di volumetria residua ed alla conformità ai vincoli SIC, ed alcune opere possono risultare non sanabili.
Di tutto quanto relazionato si è tenuto conto in fase di stima ed il CTU ha operato una congrua decurtazione percentuale sul valore finale del bene.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non è parte di un condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Parte del compendio risulta occupato da qualche capo di bestiame.

VALORE LOTTO DUE A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto unico, è fissato in euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamilaeuro/00) oltre imposte se dovute come per legge.
Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 337.500,00 (trecentotretasettemilaecinquecento/00) oltre imposte se dovute come per legge, per il Lotto DUE.

B A R T O L O M E O M O L I N A R O

- D O T T O R E C O M M E R C I A L I S T A E R E V I S O R E C O N T A B I L E -

****

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

a) **le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi,** - *in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente – allegando copia di valido documento di riconoscimento -, compreso il codice fiscale, 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., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*);

b) **l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**

c) **l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;**

d) **il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;**

e) **la descrizione del bene;**

f) **l'indicazione del referente della procedura;**

g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**

h) **l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;**

i) **l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;**

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
E-mail: molinarobartolomeo@legalmail.it

j) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al capo precedente;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 44, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 55, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

2) Detta dichiarazione deve, altresì, contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;**
- **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente;**

All'offerta dovrà essere allegato:

- copia di un valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società);
- copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

3) Nel caso di presentazione da parte di un minorenne, l'offerta 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.

4) In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato quello, tra questi, 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).

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

6) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

8 4 0 7 8 V A L L O D E L L A L U C A N I A P I A Z Z A V I T T O R I O E M A N U E L E 4 9
E-m a i l: m o l i n a r o b a r t o l o m e o @ l e g a l m a i l . i t

7) **In via alternativa**, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) deve 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, comma 37 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 48 del D.P.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 49 del D.M. n. 32 del 2015);

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

8) **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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. 1510, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta deve essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (molinarobartolomeo@legalmail.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.

9) L'offerta non è efficace:

a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra riportato;

c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 434777, IBAN IT71R0706676532000000434777 acceso presso la "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 99/2024 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

d) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso;

e) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut supra indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.

11) Ciascun interessato, pertanto, potrà presentare : **per il lotto UNO** un'offerta minima di acquisto di euro **98.550,00 (novantottomilacinquecentocinquanta/00 oltre imposte se dovute come per legge, ossia pari al prezzo base di euro 131.400,00 (centotrentunomilaequattrocento/00 euro) oltre imposte se dovute come per legge, ridotto di ¼; - per il lotto DUE un'offerta minima di euro ad Euro 337.500,00 (trecentotretasettemilaecinquecento/00) oltre imposte se dovute come per legge, ossia pari al prezzo base di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00 euro) oltre imposte se dovute come per legge, ridotto di ¼.**

12) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**,

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

13) In alternativa alle modalità di cui sopra, 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'articolo 571 c.p.c.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

14) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo http://www.astetelematiche.it, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (ndr il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti).

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

15) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

16) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

17) In caso di PIU' 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'articolo 573, commi 2 e 4, c.p.c.

La gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte.

I partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso d'inizio gara e potranno formulare esclusivamente on line, tramite l'area riservata del portale del gestore, la suindicata unica offerta in rilancio, in cui indicheranno la cifra massima per cui intendono conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo lo scadere del precitato termine e dichiarerà aggiudicatario colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di

assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli ara. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore — ai fini dell'individuazione della migliore offerta — si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

18) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

19) Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS; tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'arch. Angelo D'Apolito, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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 depositata agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; la vendita è a corpo e non a misura;

eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/434777 IBAN IT71R0706676532000000434777 "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 99/2024 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania (qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 413, del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro il termine sopraindicato, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata e previa precisazione del medesimo da parte della banca creditrice entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, detratto un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante e versando l'eventuale residuo sempre nel termine innanzi indicato); il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione delle stesse alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Si precisa, altresì, che sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte,

sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizialt/pvp/), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net (sui quali saranno pubblicate anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie).

Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;

c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito Vallo della Lucania (SA), Piazza Vittorio Emanuele II, 49, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo avviso, utilizzando i di seguito indicati numeri di telefono (cell. 3490603595) ed indirizzi mail molinarobartolomeo@libero.it) - P.E.C. (molinarobartolomeo@legalmail.it).

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedure alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relative 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.

Vallo della Lucania, 05.11.2026

Il professionista delegato
dott. Bartolomeo Molinaro