G I O V A N N A R O M A N E L L I

- 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. 70.2024
R.G.E. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

La dott.ssa Giovanna Romanelli (C.F. RMNGNN78A71L628D), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n 70.2024 R.G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania, nominata con ordinanza del G.E. dott.ssa Roberta Giglio del 08.05.2026, 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, ing. Biagio Sciscio, 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 20 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 19 Gennaio 2027.**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che con la medesima ordinanza del 08.05.2026 è stato nominato gestore della vendita telematica la società **Astelegale.net spa** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito http://www.spazioaste.it

DESCRIZIONE DEI LOTTI

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Castelnuovo Cilento Fraz. Velina - via Coppola SNC/SR 447

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato ed ampio piazzale. Il tutto provvisto di accesso indipendente dalla sr447.

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL3498693217 E-mail: giovannaromanelli@pec.it

DATI CATASTALI

Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233 Cat. D/8, Classe 7, rendita catastale euro 8.015,41.

CONFINI

Di forma rettangolare regolare, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-est, tramite cancello di accesso e siepe di delimitazione con al strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casal Velino mare;
- a Nord-est, in assenza di recinzione, con Part.lla 250 esecutata nella stessa procedura, rientrante nel lotto 4;
- a Sud-Ovest, in assenza di recinzione ma ben delimitata da siepi, con Part.lla 240 esecutata nella stessa procedura, rientrante nel lotto 4;
- a Nor-Ovest, in assenza di recinzione, con Part.lla 250 esecutata nella stessa procedura, rientrante nel lotto 4.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle conclusioni contenute nella perizia estimativa predisposta dall'ingegnere Biagio Sciscio si evince che il cespite pignorato risulta formalmente censito in categoria catastale D/8, seppure il piano primo del corpo di fabbrica laterale, originariamente adibito ad uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio.
Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallineate in termini di categoria catastale ed eventuale titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non è parte di un condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto uno, è fissato in **euro 549.000/00 (euro cinquecentoquarantanovemila/00)**
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 411.750,00 (euro**

quattrocentoundicimilasettecentocinquanta/00), per il Lotto Uno.

LOTTO DUE

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Castelnuovo Cilento Fraz. Velina - via Coppola SNC/SR 447

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Appezzamento di terreno di circa 1646 mq a seminativi e uliveto, ricadente in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento**.**

DATI CATASTALI

NCT Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).

CONFINI

Il Lotto due di forma allungata, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-est, in assenza di recinzione con fascia di rispetto stradale tenuta a prato, part 12 e solo marginalmente con la strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casal Velino mare;
- a Nord-est, in assenza di recinzione, con la strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casal Velino mare e con alveo fluviale;
- a Sud-Ovest, con alveo fluviale e part 12;
- a Nord-Ovest, in assenza di recinzione, con fondi agricoli in altro foglio catastale.
- a Nord Ovest, in assenza di recinzione con fondi agricoli in altro foglio catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

VALORE LOTTO DUE A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto Due, è fissato in **euro 9.900,00 (euro novemilanovecento/00)**

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 7.425,00 (euro settemilaquattrocentoventicinque/00), per il Lotto Due.**

G I O V A N N A R O M A N E L L I

- 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 -

LOTTO TRE

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Castelnuovo Cilento Fraz. Velina - via Coppola SNC/SR 447

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq.

DATI CATASTALI

NCT Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq**).**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il cespite pignorato risulta privo di altri manufatti, ad eccezione degli impianti serricoli, e risulta suscettibile di accesso indipendente dalla strada regionale.

CONFINI

Il Lotto Tre di forma triangolare, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-Est, tramite fascia di rispetto stradale, con la via Coppola SR447;
- a Nord, in assenza di recinzione, con Part.lle 228 e 224 non esecutate;
- a Ovest, in assenza di recinzione, con Part.lla 250 esecutata nella stessa procedura, rientrante nel lotto 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

VALORE LOTTO TRE A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto Tre, è fissato in **euro 95.400,00 (euro novantacinquemialequattrocento/00)**
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 71.550,00 (euro settantunomilacinquecentocinquanta/00), per il Lotto Tre.**

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL3498693217 E-mail: giovannaromanelli@pec.it

G I O V A N N A R O M A N E L L I

- 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 -

LOTTO QUATTRO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE

Castelnuovo Cilento Fraz. Velina - via Coppola SNC/SR 447

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, piano primo con le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli.

DATI CATASTALI

Comune di Castelnuovo Cilento (SA)

Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);

Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);

Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);

Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)

Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);

Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.
- Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.
- Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.
- Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.

CONFINI

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **il LOTTO QUATTRO** confina nel suo complesso, come di seguito riportato.

- a Sud-Est, tramite accessi siepi e recinzioni lato strada, con la pubblica strada SR 447 (che collega Casal Velino scalo con l'uscita di Vallo Scalo), la quale delimita i cespiti e ne permette gli accessi;
- a Nord, tramite fascia ripariale con l'alveo torrentizio che fluisce in Località Velina;
- a Ovest, con i terreni agricoli afferenti part. 276 non esecutata;
- a Est, con il terreno agricolo part. 223 esecutata nella presente procedura Lotto Tre

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL3498693217 E-mail: giovannaromanelli@pec.it

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle conclusioni contenute nella perizia estimativa predisposta dall'ingegnere Biagio Sciscio si evince che i cespiti pignorati coincidono con l'assetto catastale attuale e anche sotto il profilo urbanistico, pur risultando la presenza di taluni **manufatti non censiti e solo parzialmente assentiti:**

1. portico antistante la part. 239 fabbricato adibito attualmente alla vendita di ortaggi e piccolo corpo di fabbrica sullo spigolo nord sempre della part. 239 adibito a forno e deposito di vari materiali (non risulta da nessuna concessione edilizia e nemmeno da nessun accatastamento).
2. Tra la particella 240 e 251 è presente un manufatto non accatastato a struttura lignea, non autorizzato, di fatto destinato a sala pizzeria e ristorazione (non risulta da nessuna concessione edilizia tranne che per un piccolo volume ad uso gazebo, e nemmeno da nessun accatastamento).
3. Piscina con antistante corpo di fabbrica adibito al piano terra in parte con portico ad uso bar e restante parte adibita a spogliatoi per piscina e campo da tennis, inoltre interrato adibito a sala motori per piscina risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento) sulla porzione Sud-Est della particella 250 maggiormente prossima alla strada ed agli altri fabbricati ad uso recettivo.
4. Corpo di fabbrica ad uso stalla insistente sulla porzione Nord della part. 250 (risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento).

Tali difformità sono state contemperate nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto Quattro, tramite opportune detrazioni a fini puramente estimativi, e fermo restando ogni parere degli Uffici Comunali competenti e del Catasto.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non è parte di un condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato.

VALORE LOTTO QUATTRO A BASE D'ASTA

Il prezzo base per il Lotto Quattro, è fissato in **euro 1.436.400/00 (euro unmilionequattrocentotretaseimilaequattrocento/00)**

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 1.077.300,00 (euro unmilionesettantasettemileetrecento/00), per il Lotto Quattro.**

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL3498693217 E-mail: giovannaromanelli@pec.it

Sui beni facenti parte dei 4 lotti risulta:

- **locazione ultranovennale per Notaio Lucio Mazzarella del 20/07/2023, relativamente alla Quota dell'intero in proprietà degli immobili in Castelnuovo Cilento (SA) Foglio 14 P.lla 233 (lotto 1), P.lla 240 Sub. 2, P.lla 251 e P.lla 250 (rientranti tutte nel lotto 4);**
- **contratto di fitto di fondo rustico in forma di scrittura privata registrata con scadenza al 31/12/2034 avente ad oggetto porzione di fondo rustico riportato al foglio 14 P.lla 250;**
- **contratto di locazione ad uso commerciale, formalizzato a mezzo scrittura privata registrata del 01/01/2020 con scadenza il 31/12/2025, avente ad oggetto i beni immobili riportati al foglio 14 p.lla 239 e p.lla 233.**

Con provvedimento del 12.05.2026 il GE ha dichiarato i su indicati contratti di locazione non opponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. e non opponibili alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso per la viltà dei canoni –Tale provvedimento è stato opposto, con udienza fissata al 21.10.2026 – ad oggi non è stato emesso alcun provvedimento -.

****

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) 1'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;

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; 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.

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 (giovannaromanelli@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.

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. 000/434950, IBAN IT20I0706676532000000434950 acceso presso la "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 70.2024 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, 7 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 offerta minima di acquisto pari:

- ad e**uro 411.750,00 (euro quattrocentoundicimilasettecentocinquanta/00) per il lotto Uno ossia pari al prezzo base di euro 549.000/00 (euro cinquecentoquarantanovemila/00) - ridotto di ¼**;

- **ad euro 7.425,00 (euro settemilaquattrocemtoventiconque/00) per il lotto Due ossia pari al prezzo base di euro 9.900,00 (euro diecimila/00) - ridotto di ¼**;

- ad euro 71.550,00 (euro settantunomilacinquecentocinquanta/00) per il lotto Tre ossia pari al prezzo base di euro 95.400,00 (euro novantacinquemialequattrocento/00)- ridotto di ¼;

- **ad euro 1.077.300,00 (euro unmilionesettantasettemileetrecento/00), per il lotto Quattro ossia pari al prezzo base di euro 1.436.400/00 (euro unmilionequattrocentotretaseimilaequattrocento/00) - 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.spazioaste.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'Ing. Biagio Siscio 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. 000/434950, IBAN IT20I0706676532000000434950 "B.C.C. Magna Grecia" ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 70.2024 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..

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.giustizia.it/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 in 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 il seguente numero di telefono (cell. 3498693217) ed indirizzi mail

GIOVANNA ROMANELLI

-DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE-

(giovannaromanelli@libero.it) - P.E.C. (giovannaromanelli@pec.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, 30.10.2026

Il professionista delegato
dott.ssa Giovanna Romanelli

84078 VALLO DELLA LUCANIA PIAZZA VITTORIO EMANUELE 49
TEL3498693217 E-mail: giovannaromanelli@pec.it