

Avv. Giulio Amodio

Specializzato in Professioni Legali alla SSPL Federico II
Email giulioamodio@libero.it – P.e.c. giulio.amodio@forotorre.it
Viale Europa n. 127 – 80053 C/mare di Stabia (NA)
Tel. e Fax 081.872.3487 - Cell. 3801223850

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 103/2018

G.E. DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Avv. Giulio AMODIO (C.f. MDAGLI88M25L845R), professionista delegato alla vendita, ex art. 591bis c.p.c., nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. Tribunale di Lagonegro n. 103/2018, giusta ordinanza di vendita del G.E., Dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 12/07/2023, come integrata con ordinanza del 01.10.2024,

AVVISA

a norma dell'art. 490 c.p.c che il **giorno 12 DICEMBRE 2025 alle ore 11.30**, presso il proprio studio, sito in Castellammare di Stabia (NA) al Viale Europa n. 127, si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, in particolare, del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, delle seguenti consistenze immobiliari, meglio descritte in ogni loro parte nella consulenza estimativa depositata dal geom. Mario Michele Battaglia ed ai relativi allegati nella stessa richiamati, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Piena ed esclusiva proprietà del fabbricato ricadente nel Comune di Lauria (PZ) che risulta, attualmente, in catasto individuato come segue:

-- alloggio al terzo piano di tipo civile sita nel Comune di Lauria alla via Largo Provinciale della Melara n. 17 distinto al N.C.E.U. del predetto Ente al fgl. 127, p.lla n. 1106, *sub* 5, cat. A/2, classe 7, vani 6,5 con rendita catastale di € 335,70, composto da un piano terra adibito a deposito, un'area pertinenziale, una scala comune e un terzo piano adibito ad abitazione, confinante con altro appartamento sottostante, con sovrastante piano sottotetto comune ad altre proprietà facente parte del fabbricato "A", a sud con vano scala condominiale e a ovest con area pertinenziale.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 59.694,35 (cinquantanovemilaseicentonovantaquattro/35).

OFFERTA MINIMA: Euro 44.770,76 (quarantaquattromilasettecentosettanta/76) (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA.

Il LOTTO UNICO da proporre alla futura vendita è composto da:

- piena proprietà dell'alloggio di tipo civile sito nel Comune di Lauria (PZ) alla via Largo Provinciale della Melara n. 17;
- area pertinenziale, vano scala comune, piano terra (deposito), terzo piano (abitabile) e piano sottotetto comune ad altre proprietà del fabbricato "A".

La zona – anche se periferica – è di facile accesso, risulta urbanizzata con la presenza della rete elettrica, idrica, fognante e rete metano e, a poche centinaia di metri vi è la presenza sparsa di negozi, bar, l'ufficio Postale e la presenza di sportelli bancari.

L'alloggio oggetto della procedura esecutiva ricade nel Comune di Lauria, al Rione Inferiore, e fa parte di un fabbricato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza di n. 5 unità abitative. Ha una buona esposizione e quindi ben soleggiato.

La zona oggetto della procedura dista circa 5 Km da un'importante arteria stradale (l'autostrada A2 del Mediterraneo) che attraversa tutto il territorio lauriota con due svincoli Lauria Nord e Lauria Sud, mentre la strada Statale 18 Tirrena Inferiore mette in comunicazione Lauria con la strada Statale del Fondo Valle del Noce.

La costruzione è stata realizzata con il Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 3/53 prot. 4326 rilasciata il 9.01.1970 dal Sindaco di Lauria all'Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza per la costruzione di n. 3 fabbricati (A – B e C) per complessivi n. 15 alloggi, ai sensi della Legge 167.

È stato chiesto ed ottenuto dal Comune di Lauria il Permesso di Costruire in sanatoria n. 065034 pratica n. 7/569 affisso nell'Albo Pretorio dal 1.03.2006 al 15.03.2006 n. reg. 462 al fine di regolarizzare la variazione di destinazione d'uso da balcone a veranda.

La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature esterne, dello spessore di cm. 40, eseguite con laterizio e camera d'aria. Le tramezzature interne sono in laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate e pitturate. Le superfici esterne sono state realizzate con intonaco tinteggiato.

La pavimentazione e i rivestimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni in legno e gli ambienti vengono oscurati con la presenza di persiane alla romana. La tinteggiatura interna è stata realizzata con colorazioni tenui.

È dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento e fognante.

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali, la metà dei muri di confine, il 25% dei terrazzi come indicato dalla Norma UNI 10750 e nel DPR 138/98.

L' alloggio si compone di:

- deposito (a piano terra) di mq. 10,85, soggiorno di mq. 24,77, cucina di mq. 12,91, disimpegno di mq. 4,97, ripostiglio di mq. 3,20, bagno di mq. 5,05, una veranda di mq. 3,64, n. 2 camere da letto di complessive mq. 29,84 (mq. 13,42 + mq. 16,42), oltre al balcone di mq. 2,35 e al vano scala condominiale di mq. 13,00.

Con una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di mq. 103,50. (foto all. 14).

L'attuale stato di manutenzione dell'alloggio, tenendo in considerazione l'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria del 2006, è buono.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti ma non risulta allo stato nessuna certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici.

L'alloggio NON è dotato di APE (attestato di prestazione energetica) a firma di tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia ed il costo relativo per la sua redazione è di € 500,00 (euro cinquecento,00).

Per una più compiuta descrizione dei beni, in ogni caso, si rinvia espressamente sia alla predetta perizia di stima che alla relazione notarile ipocatastale del 21/02/2019 a firma del Notaio Marco Galante, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per quanto concerne le caratteristiche, gli oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

OCCUPAZIONE.

L'immobile risulta occupato, in virtù di semplice contratto di comodato gratuito, NON OPPONIBILE alla procedura da una famiglia legata da vincolo di parentela con il debitore esecutato.

PROVENIENZA.

I passaggi di proprietà e quelli catastali, relativi ai beni pignorati intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento avvenuto l'08/02/2019 ai n.ri 1856/1393, risultano essere i seguenti:

1. il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era distinto originariamente al foglio n. 117 particella n. 26 della consistenza di mq. 570;

2. a seguito del frazionamento del 2.04.1974 tale terreno (fgl. 117 part. 26) ha originato la particella n. 961 di mq. 450 e particella n. 26 di mq. 120;
3. con atto amministrativo Decreto del Prefetto di Potenza dell'8.11.1974 rep. 9974 registrato a Potenza il 15.11.1974 la particella di terreno n. 961 della consistenza di mq. 450 veniva acquisita al Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, mentre la particella di terreno identificata con il n. 26 della consistenza di mq. 120 veniva acquistata con atto pubblico di compravendita del 2.09.1976 rep. N. 34372;
4. con atto di Cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del notaio Guarino del 16.06.2005 n. rep. 61446 e racc. 16265 e trascritto a Potenza il 27.10.2005 ai n.ri 19060/12635 l'Amministrazione Finanziaria dello Stato trasferiva la piena proprietà dell'alloggio in Lauria, riportato in catasto al foglio n. 117 particella 1106 subalterno 5;
5. con atto di compravendita a rogito notaio De Santis del 7.03.2015, trascritto il 3.04.2015 ai n.ri 5200/4542, veniva trasferita la piena proprietà dell'alloggio in Lauria riportato in catasto al foglio n. 117 particella 1106 subalterno 5.

Pertanto, come evidenziato nell'elaborato peritale a firma del Geom. Battaglia nonché nella relazione notarile ipocatastale ventennale a firma del Notaio Marco Galante del 21/02/2019, alla quale pure si rinvia per ogni più dettagliata ricostruzione circa la provenienza del bene da staggire, il bene pignorato corrisponde a quello trasferito nei passaggi di proprietà in favore dell'esecutata, in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio De Santis del 07/03/2015, trascritto il 03/04/2015 ai n.ri 5200/4542.

SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione è stata realizzata con il Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 3/53 prot. 4326 rilasciata il 9.01.1970 dal Sindaco di Lauria all'Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza per la costruzione di n. 3 fabbricati (A – B e C) per complessivi n. 15 alloggi, ai sensi della Legge 167. Successivamente il Comune di Lauria il Permesso di Costruire in sanatoria n. 065034 pratica n. 7/569 affisso nell' Albo Pretorio dal 1.03.2006 al 15.03.2006 n. reg. 462 al fine di regolarizzare la variazione di destinazione d' uso da balcone a veranda.

Come ben evidenziato nella perizia di stima a firma del Geom. Mario Michele Battaglia, alla quale si rinvia espressamente per una più esaustiva e compiuta descrizione, confrontando lo stato attuale dell'alloggio con il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 3/53 prot. 4326 rilasciata il 9.01.1970 dal Sindaco di Lauria all'Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza e con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 065034 pratica n. 7/569 affisso nell' Albo Pretorio dal 1.03.2006 al

15.03.2006 n. reg. 462 al fine di regolarizzare la variazione di destinazione d'uso da balcone a veranda **NON emergono difformità urbanistiche.**

Anche confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata all'11.02.2022 n. T275875 depositata presso l'Ufficio del Territorio di Potenza con lo stato attuale dell'alloggio, **NON emergono discordanze.**

Non è stato rinvenuto agli atti il certificato di agibilità edilizia.

Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Lauria una S.C.I.A., ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i., che, al comma 3, prevede una sanzione da un minimo di € 77,00 ad un massimo di € 464,00.

In definitiva i **costi e le spese tecniche** per la presentazione delle suddette istanze sono:

1. onorario tecnico per la redazione dell'A.P.E. per un costo di € 500,00
2. onorario tecnico per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di € 2.500,00
3. sanzioni/oblazioni/diritti per un costo di € 500,00;

per un **totale complessivo di € 3.500,00, a carico dell'aggiudicatario**, di cui si è già dato conto nell'individuazione del valore base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 co., del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 co., della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che il bene:

- non ricade su suolo demaniale;
- non c'è stato nessun provvedimento di declassamento né risultano pratiche in corso;
- non è gravato da censo, livello o uso civico;
- non vi è stata affrancazione da tali pesi;
- non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto trattasi interamente di proprietà privata.

In ogni caso e per tutto quanto non espressamente riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso rinvio sia all'elaborato peritale di stima redatto dal geom. Mario Michele Battaglia che alla relazione notarile ipocatastale ventennale, redatta dal Notaio, dr. Marco Galante, che ogni interessato è onerato di consultare.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Sull'unità immobiliare in Lauria (PZ) al Largo Provinciale della Melara n. 17, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 7.08.2017 ai n.ri 14529/1184 a favore di Ubi Leasing s.p.a. (c.f. e P.Iva: 01000500171) del valore di € 50.000,00 (di cui € 42.583,87 per sorta capitale) derivante dal decreto ingiuntivo n. 1194/2015 emesso dal Tribunale civile di Bergamo in data 09.03.2025 (giudizio n. R.G. 468/2015).

TRASCRIZIONI:

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 8.2.2019 ai n.ri 1856/1393 a favore di Ubi Leasing s.p.a. (c.f. e P.Iva: 01000500171).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

OFFERTA DI ACQUISTO:

Gli interessati all'acquisto – escluso i debitori esecutati e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**, Gestore della vendita telematica, **www.astetelematiche.it**.

Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il predetto Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00);
- email: assistenza@astetelematiche.it
- compilando il form presente sul portale al seguente indirizzo “<https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>”.

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 11 DICEMBRE 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere **allegati**:

- 1) **la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato al gestore della vendita, la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., acceso presso Banca Sella s.p.a., recante codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440** (I TI – NOVE TRE – BI – ZERO TRE DUE SEI OTTO – DUE DUE TRE ZERO ZERO – ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO

NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO ZERO), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

2) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

3) se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

4) se l’offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;

5) se l’offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

6) se l’offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta;

7) qualora l’offerta sia presentata per conto dell’offerente da un presentatore dell’offerta, quest’ultimo non potrà presentare, nell’ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

8) **l’espressa dichiarazione** di aver preso visione delle perizie di stima, dell’avviso di vendita e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene in vendita, anche di carattere fiscale, così come che le spese ed i tributi di trasferimento saranno a carico dell’aggiudicatario così come le spese cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni immobiliari pregiudizievoli saranno effettuate a sua cura e spesa.

L’offerente, all’atto della partecipazione, dovrà specificare il titolo sulla base del quale partecipa (personale, ditta individuale, legale rappresentante di società, ovvero per persona da nominare – quest’ultimo tipo di partecipazione è riservata agli avvocati), in quanto lo stesso sarà determinante ai fini dell’ intestazione del bene e della relativa fatturazione.

Nell’ipotesi in cui l’offerente presenti l’offerta per persona da nominare e non abbia la qualità di avvocato, l’offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all’offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l’eventuale aggiudicazione.

Qualora l'offerente partecipi "per persona da nominare", l'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione della circostanza con onere dell'offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell'eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all'art. 583 c.p.c..

Qualora l'offerta sia "per persona da nominare", inoltre, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario è tenuto a dichiarare entro tre (TRE) giorni dalla vendita i dati della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell'offerta, direttamente al professionista delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale, da inviare all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato (giulio.amodio@forotorre.it); in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 *bis* c.p.c..

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.

L'offerente deve procedere, altresì, al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel suindicato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 comma 5 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 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Nei casi programmati di mal funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma 1 D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante

invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato: giulio.amodio@forotorre.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.M. n. 32 del 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.

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., acceso presso Banca Sella s.p.a., recante codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440 con causale "TRIB. LAGONEGRO RGE 103/2018 cauzione lotto unico"**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica, ossia **entro le ore 23:59 del giorno 11 DICEMBRE 2025**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul suindicato conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà immediatamente restituito a cura del Gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico che sarà eseguito nel termine di tre giorni lavorativi esclusivamente all'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie; si precisa che il predetto termine di tre giorni per la restituzione delle cauzioni decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

In caso di aggiudicazione, la cauzione verrà imputata in conto prezzo.

Si precisa, altresì, che la partecipazione implica il deposito di un'offerta. In caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 580, co. 2 c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata (o alla “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

A riguardo si rappresenta che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA:

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita resa dal Sig. G.E. in data 11/07/2023, così come integrata con provvedimento dell'01/10/2024.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

I) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a)** se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente atto, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel paragrafo che segue);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- i. maggior importo del prezzo offerto;
- ii. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii. a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv. a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o, comunque, il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI:

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:

- **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- **ii)** ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- **iii)** ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque, in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio legale del professionista delegato.

La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista delegato l'ha avviata.

A riguardo, si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo:

- o nel giorno stesso del termine della gara;
- o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato.

SALDO PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione – termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale** – con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a “**Tribunale di Lagonegro RGE 103-2018 saldo prezzo lotto unico**” acceso presso Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11425), avente **IBAN: IT 14 C 05424 42010 00000 0011425**, tenendo presente che, **ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico;**

oppure:

ii) consegna al professionista delegato di **un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato al “**Tribunale di Lagonegro, RGE 103/2018 saldo prezzo lotto unico**”.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista delegato fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al 20% del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento ex art. 587 c.p.c..

Laddove il bene oggetto di vendita gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905 n. 646 ovvero del D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), **il versamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:**

- l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore (somma pari all’80% del prezzo) con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ex art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari. A tal fine, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito di tali somme.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a suo esclusivo carico), sempre a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dalla procedura presso Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11425), intestato a “**Tribunale di Lagonegro proc. n. 103-2018 R.G.E.**” ed avente **IBAN: IT 14 C 05424 42010 00000 0011425**, indicando nella causale del bonifico la dicitura

“Tribunale di Lagonegro RGE 103/2018 fondo spese trasferimento lotto unico”. La consistenza di detto fondo dovrà essere pari:

- in via generale, al **20% del prezzo di aggiudicazione**;
- per i soli terreni agricoli, al **25% del prezzo di aggiudicazione**.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno eseguite dal Professionista Delegato, salvo il caso di espressa dispensa scritta da parte dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopraindicato:

- il professionista depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito dell'integrale versamento del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eccedenti la misura quantificata dal professionista, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., dovrà ex art. 560, co. 6 c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o, in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

REGIME DELLA VENDITA.

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), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio (allegato alla perizia di stima) cui si rimanda integralmente.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: come sopra detto le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 di 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Infine, ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per quanto ivi non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato, inoltre, provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PUBBLICITÀ LEGALE:

La vendita sarà preceduta:

a) dalla pubblicazione sul “**portale delle vendite pubbliche**” (www.pvp.giustizia.it) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **settanta (70) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene e con l'indicazione di eventuali siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sul sito internet “**www.astegiudiziarie.it**”;

INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il compendio immobiliare oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo);

- prendendo contatto esclusivamente con il custode, l'Avv. Giulio Amodio, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in C/mare di Stabia (Na) al Viale Europa n. 127, telefono n. 0818723487 – 3801223850 (dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 19), e-mail: giulioamodio@libero.it, p.e.c.: giulio.amodio@forotorre.it, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Castellammare di Stabia/Lagonegro, lì 26/09/2025.

Il Professionista delegato

Avv. Giulio Amodio

(firma digitale)