

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n. 11/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato, **Avv. Fabio Sorrento**, con studio in Nocera Inferiore (SA), alla via Attilio Barbarulo, n. 71, Palazzo Maiorino,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, in data 22.10.2024, attuata per la sostituzione del precedente Professionista Delegato, nominato con ordinanza del 30.05.2023;
- letti gli atti della procedura ruolo generale **n. 11/2018 R.G.E.**
- considerato che sulla scorta della documentazione in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio;
- ritenuto che, nel caso di specie non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto, altresì, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche – vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona – e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32;
- vista la relazione di stima del bene oggetto della procedura;
- letti gli articoli 591 bis e 576 e seguenti del c.p.c.:

AVVISA

Che il giorno **28 OTTOBRE 2025, alle ore 16:00**, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Nocera Inferiore (SA), alla via Attilio Barbarulo, n. 71, Palazzo Maiorino, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, dell'immobile descritto qui di seguito, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti).

LOTTO UNICO

Ubicazione: Presso la Contrada Sarrio, in Viale della Libertà snc, del Comune di Castronuovo di Sant'Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile nel Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2".

Dati catastali:

Immobile situato nel Comune di Castrolnuovo di Sant'Andrea (PZ), Contrada Sarrio, in Viale della Liberà, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune, *al Foglio 15 Particella 354 Subalterno 12 cat. A/2, Classe 2, Vani 5, con Rendita Catastale di € 219,4*

Descrizione: L'immobile è così distribuito: ingresso-disimpegno, una zona pranzo-soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 ripostigli, oltre a n. 2 terrazzi e al vano scala condominiale. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Mario Michele Battaglia alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore informazione.

L'immobile contraddistinto come LOTTO UNICO è attualmente disabitato.

La costruzione del condominio è stato edificato nei primi anni ottanta, come risulta dalla concessione edilizia n. 2/1 del 1982 (allegato n. 15), rilasciata dal Comune di Castrolnuovo di Sant'Andrea in data 1/07/1982 al sig. Monserrato Giovanni con la quale veniva autorizzata la costruzione di n. 5 fabbricati multipiano, in seguito ne saranno realizzate soltanto due, la n. 4 e la n. 5, oggi denominate palazzina n. 1 e n. 2 e, per l'urbanizzazione della zona, è stata stipulata tra il comune di Castrolnuovo di Sant'Andrea e il sig. Monserrato Giovanni convenzione con atto pubblico per notar Libero De Bellis in data 9.06.1982 registrata a Potenza il 29.06.1982 al n. 2920.

La ricerca della documentazione allegata al progetto originario presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolnuovo di Sant'Andrea non ha prodotto risultati in quanto risulta smarrita, come si evince dall'allegato attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castrolnuovo di Sant'Andrea in data 19.09.2022 (allegato n. F- CTU)

Nei giorni successivi l'Ufficio Tecnico in fase di ricerca in archivio di altra documentazione ha rinvenuto la cartella del progetto di cui alla suindicata concessione (allegato G- CTU).

In corso di costruzione sono state realizzate difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata, per cui il sig. Monserrato Giovanni ha presentato istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., in data 27.09.1986 prot. 3083 e 3084 e, come riportato nel certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Castrolnuovo in data 17.05.1989, "non rientra tra quelli non suscettibili di sanatoria espressamente previste dall'art. 33 della citata Legge n. 47/85" (allegato n. L-CTU).

Da un punto di vista urbanistico l'area risulta in zona C "zone di espansione edilizia" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castrolnuovo Sant'Andrea.

La palazzina dove è situato l'appartamento del [REDACTED] è contraddistinta con il n. 2 e si compone di n. 5 livelli. E' stata realizzata a mezzacosta e complessivamente consta di n. 11 unità residenziali classificate catastalmente come A4 al piano primo, secondo, terzo e quarto piano e n. 6 unità immobiliari classificate catastalmente C6 come deposito/garage al piano terra.

L'edificio in pianta si presenta di forma irregolare, tuttavia assimilabile a quella di un rettangolo con la presenza di balconi.

La tipologia costruttiva dell'edificio dal punto formale è quella di struttura portante in cemento armato, chiusura esterna con il sistema a doppia fodera costituita da un mattone forato in laterizio da cm. 12, uno interno da cm. 8 a cui è interposta una camera d'aria di 10 cm, oltre allo strato di intonaco interno ed esterno.

Il piano terra, adibito a uso garage/deposito è stato realizzato con blocchetti in cemento dello spessore di cm. 20, oltre allo spessore dell'intonaco.

I solai sono in laterocemento con travetti prefabbricati in cap e pignatte di alleggerimento in laterizio dello spessore di cm. 16.

Le tramezzature interne all' appartamento sono in laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate e pitturate.

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.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento e fognante.

Composto da ingresso/disimpegno di mq. 6,74, pranzo/soggiorno di mq. 13,85, cucina di mq. 7,90, bagno di mq. 5,47, n. 2 camere da letto di complessive mq. 28,47 (mq. 9,45 + mq. 19,02), n. 2 ripostigli di complessivi mq. 21,82 (mq. 5,27 + mq. 16,55) oltre a n. 2 terrazzi di complessivi mq. 10,85 (mq. 8,80 + mq. 2,05) e al vano scala condominiale.

Con una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di mq. 104,00.

L' attuale stato di manutenzione dell'alloggio è buono ed esso viene eseguito dal proprietario (esecutato).

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 è dotato di APE (attestato di prestazione energetica) convenzionale allegato con l'identificativo tavola 10 alla CILA-SUPERBONUS depositata il 14.12.2021 prot. 6932.

Criticità: il CTU ha rilevato che:

- Confrontando lo stato attuale dell'alloggio con la Concessione Edilizia n. 1/1982, rilasciata il 1.07.1982 dal Sindaco di Castronuovo Sant' Andrea al signor Monserrato Giovanni (allegato n. 15- CTU) e con la CILA-S del 14.12.2021 n. prot. 0006932 (allegato n. 16-CTU) e, in ultimo il certificato a firma del Sindaco di Castronuovo di Sant' Andrea rilasciato il 14.11.2022 (allegato M- CTU), NON emergono difformità urbanistiche.
- Confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata al 14.10.1988 n. T399433, depositata presso L' Ufficio del Territorio di Potenza (allegato n. 2- CTU), con lo stato attuale dell'alloggio emergono discordanze di diversa destinazione degli spazi interni.
- Il CTU, infine, NON ha rinvenuto agli atti il certificato di agibilità edilizia.
- Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Castronuovo di Sant' Andrea 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'aggiornamento della planimetria catastale per un costo di €. 1.200,00
 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 € .4.200,00

Quota di vendita: diritto di proprietà per 1/1.

Si precisa altresì che gli intestati catastali, ad oggi, risultano essere il sig. [REDACTED]

e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà di ½ ciascuno.

Il Compendio immobiliare in vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima redatta dal **C.T.U. Geometra Mario Michele Battaglia**, che forma parte integrante del presente avviso e che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

Ogni altra informazione circa l'immobile oggetto della presente vendita è compiutamente indicata e descritta nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa l'individuazione delle particelle, lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso, avvisando che ogni interessato all'asta dovrà dichiarare espressamente di averne preso visione e di conoscerne il contenuto.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta: 16.969,04 € (Euro sedicimilaenovecentosessantnove/04);

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in: € 12.726,78**
(dodicimilasettecentoventisei/78).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**; **Il Portale del gestore della vendita telematica** è il seguente sito: www.astetelematiche.it ;

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato, Avv. Fabio Sorrento, pec: f.sorrento@avvocatinocera-pec.it ;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it ; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le **ore 16:00** del giorno **27 OTTOBRE 2025** (data antecedente a quella fissata per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **28 OTTOBRE 2025**, alle ore **16:00** e seguenti, innanzi al professionista delegato presso lo studio sito in Nocera Inferiore (Sa) via Attilio Barbarulo, n. 71, Palazzo Maiorino; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura del Professionista delegato presso il proprio studio.

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 e nei suoi allegati.

OFFERTE

Tutti, tranne i debitori e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono presentare offerte di acquisto;

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere trasmesse **entro le ore 16:00 del giorno 27 OTTOBRE 2025** (data antecedente a quella fissata per la vendita); l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3°, c.p.c., che si richiama ai fini della validità ed efficacia della medesima.

L'offerta deve contenere:

- a) il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore **a 120 giorni** (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale);
- i) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; l'importo suddetto dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"TRIB. LAGONEGRO PROC.**

N. R.G. 11/2018 CONTO CAUZIONE al seguente **IBAN: IT03Z0878476300010000043247** con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

- k) la data, l'orario ed 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico), effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" della procedura, dell'importo della cauzione;
- 3) **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del saldo prezzo);
- 4) **se il soggetto offerente è minorenn**e 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 il soggetto offerente è una società** o una persona giuridica, copia del documento (ad es. 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 dal soggetto che effettua l'offerta;
- 7) la richiesta di agevolazione fiscale (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta di acquisto.

In via alternativa, ed a pena di inammissibilità, l'offerta deve essere:

- a) **sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) **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 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; ii) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale ultima 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 DM n. 32 del 2015).

L'offerta, ed i relativi documenti allegati, deve essere inviata all'indirizzo pec 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 (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. 32/2015, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata del Professionista delegato: f.sorrento@avvocatinocera-pec.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del **10% del prezzo offerto**, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"TRIB. LAGONEGRO PROC. N. R.G. 11/2018 CONTO CAUZIONE"** acceso presso la Banca Monte Pruno, Codice **IBAN: IT 03Z0878476300010000043247**, con causale **"Proc. n. 11/2018 R.G., Lotto UNICO, versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

Il Professionista delegato, alla data della vendita fissata ed indicata nel presente avviso, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime. L'esame

delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara sarà effettuata tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato; le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte nella data ed all'orario di vendita telematica sopra fissato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di 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 sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista Delegato: - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni nonché dei documenti richiesti; - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; - in ogni caso, 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; - il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero:

- a) se pervengono oltre il termine fissato nel presente avviso;
- b) se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso di vendita;
- c) se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura suindicate ovvero in misura pari al decimo del prezzo offerto; e nei casi in cui non rispettino le prescrizioni speciali di cui al presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, il Professionista Delegato procederà come segue.

1) **Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, validamente formulata:**

Se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente, salvo che: **a)** il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; **b)** siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, invece, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti successivi e consequenziali;

2) **Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

Il Professionista delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con le modalità telematiche di seguito specificate.

La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA

sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA;**

In particolare: **a)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on – line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **b)** ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta in aumento nel periodo di durata della gara; **c)** 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 la seguente durata: la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista ha avviato la gara.

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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista Delegato 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;
- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista Delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e si determinerà in ordine all'aggiudicazione nei seguenti termini.

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 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;

Il Professionista procederà, infine, 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 state 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 state 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, non si darà luogo all'aggiudicazione ma si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui non sia stato indicato alcun termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a quello di seguito specificato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile; il termine per il versamento del saldo prezzo non è, inoltre, soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. Civ. sez. III, n. 1841/2022).

Il versamento del saldo prezzo potrà avere luogo secondo le seguenti modalità: **a) bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Trib. Lagonegro Proc. n. R.G. 11/2018 CONTO PROCEDURA"**, al seguente **IBAN: IT49X0878476300010000043245** (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); **b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E. 11/2018"**.

Nel caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: - l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa; - il Professionista delegato procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'avviso di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

L'aggiudicatario può eseguire il versamento del saldo del prezzo ricorrendo alla stipula di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nella ipotesi in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ex art. 38 D.Lgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità: a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; b) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo entro i limiti della parte del credito garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.; a tal uopo il creditore fondiario è onerato di comunicare 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 delle somme.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario dovrà, inoltre corrispondere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate ("Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E. 11/2018 CONTO PROCEDURA", IBAN: IT49X0878476300010000043245, una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. Tale somma sarà pari, in via generale, al **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione; per i soli terreni agricoli sarà pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione).

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. 227/2015), procedendo alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

RILASCIO IMMOBILE

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo (o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento). Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

REGIME DELLA VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, così come identificata, descritta e valutata nella relazione di stima redatta dall'esperto d'ufficio, **GEOMETRA MARIO MICHELE BATTAGLIA**; la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

Ogni altro onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze della nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1 comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento; In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

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

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e per quanto riguarda la delega allo stesso professionista delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia alle prescrizioni generali di cui all'ordinanza di delega del G.E., a cui lo scrivente si atterrà scrupolosamente nell'attuazione dei suddetti compiti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- c) 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 offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il Professionista Delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni 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 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono occupati dai proprietari ed a essi affidati in custodia. Al fine di visitare il bene oggetto della vendita, potrà essere contattato il medesimo Professionista Delegato, Avv. Fabio Sorrento, con studio in Nocera Inferiore (Sa), via Attilio Barbarulo, n. 71, Palazzo Maiorino, tel. 339 4451212 – mail: avv.fabiosorrento@gmail.com. Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del Delegato alle Vendite, Avv. Fabio Sorrento, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, e fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche ed 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini che di seguito si specificano, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) Inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine di presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal Professionista delegato, epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato, oltre alla planimetria e fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- b) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;



c) Pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita 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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e s.s. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.





Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si fa riferimento alle ordinanze del G.E. del 30.05.2023, 25.06.2024 e del 22.10.2024 e alle vigenti norme di legge.

Nocera Inferiore (SA), il 10.07.2025

Il Professionista Delegato



Avv. Fabio Sorrento

