

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedimento n. 17/2024 R.G.E.

G.E. dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Il sottoscritto avv. Nicola Colucci, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., vista la delega alle vendite con Ordinanza del 10/06/2025 a firma del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa TROTTA nella procedura esecutiva immobiliare n. 17/2024 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro promossa da PRISMA SPV S.r.l. nei confronti di *omissis* letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n.17/2024 R.G.E.;
vista la relazione di stima dei beni pignorati;
visti gli artt. 591 – bis e 576 c.p.c.;

AVVISA

1 Che in data 11 Novembre 2025 alle ore 16,00 si procederà alla VENDITA TELEMATICA asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI del bene immobile pignorato, così come identificato secondo le condizioni di vendita riportate nel presente avviso e nella relazione tecnica dell'esperto, relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. 17/2024 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Il bene pignorato presente nell'atto di pignoramento è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo in Via Firenze, 50, ed è costituito da un appartamento ubicato al piano terra, composto da 3,5 vani. Tale bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Foglio 15, Particella 629, sub. 2, piano terra, Categoria A/6, vani 3,5 - superficie coperta 62 mq circa applicando convenzionalmente una maggiorazione del 10% per il calcolo delle mura perimetrali, ma con un'ufficialità di 60 mq

PIENA PROPRIETÀ: Immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Monte San Giacomo in Via Firenze, n. 50.

Tale zona risulta far parte del Centro Storico del Comune, pertanto ubicato in zona centrale.

L'area in cui ricade l'edificio, di cui il bene oggetto del presente procedimento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giacomo, è definita zona A "Zona di conservazione e

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

ristrutturazione". In tale Zona il piano si attua a mezzo del Piano di Recupero. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero è consentito soltanto il restauro conservativo per il risanamento statico, igienico e funzionale degli edifici. L'edificio di cui il bene del presente procedimento fa parte, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via Firenze, attraverso un porticato che permette l'ingresso a due unità immobiliari. L'accesso è costituito da due lesene, facenti parte del prospetto dell'edificio, sormontate da un arco a tutto sesto con stemma in pietra. Successivamente, attraverso un secondo portone, più recente, è possibile accedere all'abitazione, la quale è costituita da una cucina (con camino), un vano bagno e tre camere. Le camere sono tutte poste in prosecuzione l'una rispetto all'altra e sono areate ed illuminate, tutte, mediante finestra. Queste hanno affaccio sulla parte retrostante dell'edificio, la quale non presenta edifici in prossimità e pertanto, permette l'affaccio su di una zona verde. L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento, bensì un camino ubicato nel vano di ingresso all'appartamento, mentre per l'acqua calda sanitaria si rileva uno scaldabagno. Al momento dell'ispezione, l'immobile si presentava del tutto vuoto e le sue condizioni manutentive risultavano essere discrete.

2

La superficie convenzionale complessiva coperta risulta essere pari 62,00 mq circa, mentre la rendita a seguito di indagini di stima superficie è stimata con valore medio pari ad € 94,00 così come riportato nella C.T.U., mentre il valore di locazione dell'immobile è determinato in € 93,00 al mese.

L'immobile corrisponde alla planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene descritto.

**Il prezzo a base d'asta del lotto UNICO è stabilito in
€ 24.310,00 (euro Ventiquattromilatrecentodieci/00)**

**L'Offerta minima di acquisto è stabilito
pari al 75% del valore del prezzo a base d'asta è fissata nella misura di
€ 18.232,50 (euro Diciottomiladuecentotrentadue/50)**

Ciascun interessato, ad esclusione del debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 18.232,50 (euro Diciottomiladuecentotrentadue/50) ossia il 75% del prezzo base d'asta.

Notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985 e succ. modif.

Facendo riferimento alla relazione dell'esperto, per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell'immobile all'epoca della sua realizzazione. Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo in merito alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione).

A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo, dichiara l'assenza di pratiche edilizie relative a tale costruzione, ovvero l'assenza di domande di sanatoria edilizia e di condono edilizio per tale costruzione, questo poiché l'edificio di cui l'immobile fa parte, non è di recente costruzione, e dalle mappe risulta costruito antecedentemente all'anno 1968. (cfr. Allegato n.1) La dichiarazione di immobile realizzato antecedentemente il 1968 è stato riscontrato anche dalla scrivente, non solo attraverso la tipologia costruttiva dell'edificio, ma anche attraverso la cartografia catastale d'impianto relativa al foglio di mappa n.15, di cui si riporta uno stralcio in Figura n. 4 nella relazione di stima, dal quale è possibile rilevare che l'edificio è già presente.

Stato di occupazione: Il Lotto unico non è occupato da terze persone o dal debitore esecutato, ed allo stato è in custodia al Professionista Delegato alla vendita.

Precisazioni sulla regolarità del bene e sotto il profilo edilizio ed urbanistico: Per il presente lotto unico, l'area in cui ricade l'edificio, di cui il bene oggetto del presente procedimento è nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giacomo (SA), ed è definita zona A "Zona di conservazione e ristrutturazione". In tale Zona il piano si attua a mezzo del Piano di Recupero. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero è consentito soltanto il restauro conservativo per il risanamento statico, igienico e funzionale degli edifici. meglio indicate nella Perizia dell'esperto stimatore.

Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati:

Per tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo (SA) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è gravata da vincolo di Zona di Protezione Speciale di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, pur non soggetto a Valutazione di incidenza in applicazione all'art. 3 comma 1 del Decreto del Presidente della Regione Campania 29/01/2010 n. 9, in

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

quanto gli unici interventi ammissibili sul fabbricato sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia.

Dalla documentazione ricavata dal Perito stimatore si evince che, sull'immobile oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 2519 Registro Generale 7282, Repertorio 1664/602 del 30/01/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 23706 Registro Generale 34115 Repertorio 28 del 13/01/2010 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si precisa che la procedura n. 4/2010 R.G.Esec. promossa da omissis e contro omissis, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, nn. 34115/23706 è stata dichiarata improseguibile, in data 9 ottobre 2019 dal G.E. delegato per l'impossibilità di espletare i tentativi di vendita da parte del delegato, a causa del mancato versamento del fondo spese da parte del creditore.

TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 11936 Registro Generale 14573 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 205/2024 del 15/02/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4

Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Non è stato possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, data l'assenza di pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo.

Non è stato possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale data l'assenza di quest'ultima. Sulla scorta della perizia di riferimento, non è possibile definire le difformità dei luoghi e la documentazione catastale, attestante lo stato dell'immobile.

Regolarità edilizia

Sul certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell'immobile all'epoca della sua realizzazione.

L'immobile oggetto del presente procedimento non costituisce terreni. Relativamente alla Zona del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giacomo l'immobile ricade in Zona A ovvero "Zona di Conservazione e ristrutturazione". Inoltre l'immobile oggetto del presente procedimento è interessato da vincolo di Zona ZPS (Zona Protezione Speciale) di cui alla direttiva

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“Habitat” 92/43/CEE, pur non soggetto a valutazione di incidenza in applicazione all’art. 3 comma 1 del Decreto Presidente Regione Campania 29/01/2010, n. 9 in quanto l’unico intervento ammissibile sul predetto fabbricato sono quelli di cui all’art. 3 lettera a, b, c, d, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Riepilogo difformità

Per quanto detto non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione urbanistica, attestante lo stato dell’immobile all’epoca della sua realizzazione in quanto risulta che le schede planimetriche non sono mai state redatte, pertanto detta scheda planimetrica potrà essere presentata attraverso pratica Do.C.Fa. con causale codificata “presentazione planimetria mancante”, versando i relativi tributi speciali catastali. Sulla scorta della relazione C.T.U. non è possibile definire le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale, attestante lo stato dell’immobile.

*** **

Nel giorno sopra indicato fissato per la vendita, si procederà preliminarmente alla verifica dell’ammissibilità delle eventuali offerte pervenute ed alla deliberazione sulle medesime e, successivamente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate in prosieguo.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l’art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima già agli atti della presente procedura e pubblicata sul sito web: www.astegiudiziarie.it

Il custode del bene pignorato è il sottoscritto avvocato Nicola Colucci, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 3393570745 dalle ore 16,30 alle ore 19,30, dal lunedì al venerdì.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.;

Il portale generale della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizioni di vendita

1. **Le offerte di acquisto** ex art. 571 c.p.c. (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) **dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno 10 Novembre 2025 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, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. 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 **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Il giorno immediatamente successivo, vale a dire in data 11 Novembre 2025 alle ore 16,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, successivamente ed eventualmente alla gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;

2. in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo
3. in caso e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

IL TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

(ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);

4. **la gara avrà termine alle ore 11.00 del giorno immediatamente successivo a quello che il professionista abbia avviato la gara;**
5. **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;**
6. l'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
7. l'importo della **cauzione** (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, utilizzando il seguente **Codice IBAN: IT24 M087 8476 4100 1000 0053 311 recante come causale "versamento cauzionale"**;
8. 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;

9. in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
10. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista 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 sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
11. 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;
12. come anticipato, il sottoscritto professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il sottoscritto professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- 7
- a) se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- **in primo luogo**, il sottoscritto 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;
 - **in secondo luogo**, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- c) **Nel primo caso**, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.
- d) **Nel secondo caso**, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

13. nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

8

- il professionista individuerà la migliore offerta 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 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 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 delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;
- 14. all’offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto 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; e) 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;
- 15. in via alternativa, per la sottoscrizione e trasmissione dell’offerta, è comunque valida quella che: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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 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 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);

16. in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovrà 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

17. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato presso lo studio del professionista delegato;

18. le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

19. la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

20. nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- 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;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

GARA TRA GLI OFFERENTI

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.**

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:
la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita ha luogo 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;
- 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

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, 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);
- 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;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

SALDO PREZZO

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine 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 soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le seguenti coordinate bancarie con codice IBAN: IT24 M087 8476 4100 1000 0053 311 acceso presso la Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Soc. Coop. filiale di Sala Consilina (SA), intestato alla procedura esecutiva (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- 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 procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo 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.;

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che 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

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione):

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, 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;

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il G.E. ha disposto:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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;

- che il professionista delegato provveda: 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 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 determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.; e) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il G.E. dispone che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la 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 epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione – tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui siti **Internet Casa.it, 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;
4. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su **www.reteaste.tv**, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista delegato alla vendita avv. Nicola Colucci, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Deserte – fax. 097522698 – cell. 3393570745, e-mail avv.nicolacolucci@gmail.com e/o p.e.c.: nicolacolucci@arubapec.it.

Per quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.



*** **



Sala Consilina (SA), 17 luglio 2025

f.to digitalmente



Il Professionista Delegato alla vendita
avv. Nicola Colucci



Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: nicolacolucci@arubapec.it - Email: avv.nicolacolucci@gmail.com