

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2015 R.G.E.*

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Catia Nola, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 27.11.2024,

#### **AVVISA**

che il **giorno 31 luglio 2025 alle ore 16:15**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** degli immobili di seguito meglio descritti ed alle condizioni sotto riportate, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 30 luglio 2025.**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. sono riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura della Professionista delegata presso il proprio studio

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI(come da perizia estimativa in atti)**

##### **LOTTO 1**

##### **Piena proprietà di immobili**

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sala Consilina (Sa) Via Provinciale del Corticato snc Piano S1, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21, particella 1881 sub. 12 Unità immobiliare destinata a deposito Piano S1, categoria C/2 Classe 11 consistenza mq. 152, superficie catastale mq. 166 rendita Euro 353,26.

Il lotto è costituito da un locale deposito sito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Provinciale nel Comune di Sala Consilina (Sa), il tutto censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21 particella 1881 subalterno 12, unità immobiliare destinata a deposito.

L'accesso al locale avviene attraverso un'area esterna ubicata a nord dell'intero complesso immobiliare, area ricadente in parte sul subalterno 1 "b.c.n.c." e in parte sulla particella 1841 (terreno non oggetto di pignoramento e catastalmente intestato alle società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx.

Sulla parete ovest è presente l'ingresso per accedere al locale attraverso un serranda avvolgibile in lamiera zincata. Dall'ingresso si accede in un unico locale di circa mq.245.00. Lo spazio interno è scandito da due serie di pilastri dalle dimensioni di cm. 60x40. Le pareti e il soffitto sono intonacate, il pavimento è del tipo industriale realizzato in getto di calcestruzzo autolivellante. Il locale, è attraversato da diverse condotte dei piani superiori, ma esso allo stato attuale non sembra dotato di alcun tipo d'impianto. Altezza interna: mt. 2.67.

Dall'accatastamento redatto in data 11.06.2008 si deduce che in realtà il locale posto al piano seminterrato esposto a nord-ovest dovrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari, un locale box (subalterno 13), con ingresso dalla prima serranda e un locale deposito (subalterno 12) con ingresso dalla seconda serranda. Al fine di rendere la consistenza catastale conforme si dovrà procedere alla realizzazione delle pareti per la delimitazione dei due ambienti, come la delimitazione per separare il locale deposito dall'intercapedine previsto, appunto, sui lati a nord e ovest.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla relazione.

Non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito non essendo costituito condominio .

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà  
Le unità risultano irregolari per quanto riguarda i tributi

**STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero.

**REGOLARITA' EDILIZIA - NOTIZIE URBANISTICHE -**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione (lotto 1) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 144 del 24.02.2003 e successiva D.I.A. in variante n. 30/2007 come certificato dal Dirigente dell'Area Tecnica - Sezione Urbanistica- del Comune di Sala Consilina in data 16.05.2024. La concessione riguardava la realizzazione di due fabbricati per civili abitazioni con sottostanti negozi, autorimesse e depositi; il lotto 1 (foglio 21 particella 1881 subalterno 12) faceva parte del corpo "A". La Concessione è stata rilasciata ai signori xxxxxxxx e xxxxxxxx quali rappresentanti delle società "xxxxxxx." e "xxxxxxxxxxxx" ognuno proprietario per la quota del 50%. Successivamente con rogito di Compravendita del 19.12.2006 Repertorio n. 28885 Notaio xxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx, l'immobile fu acquistato dall'attuale proprietaria xxxxxxxxxx..

Come certifica l'ufficio Comunale, per il succitato immobile, non è stato richiesto, a tutt'oggi, nessun certificato di agibilità. Dalla verifica in loco e dai riscontri tra i grafici progettuali e i rilievi eseguiti, si rilevano alcune difformità quali: il box identificato in catasto con subalterno 13 intestato allo stato attuale ad altra ditta, nell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta di concessione per il "progetto per la realizzazione di due fabbricati per abitazioni e negozi in Sala Consilina alla via Provinciale sulle particelle n. 1727, 1728, 1729, 1730 del foglio 21" è situato nello spigolo sud-est del piano e non a quello nord-est, anche se allo stato non è separato dal resto del locale per la non realizzazione delle pareti interne. Nel progetto erano previste quattro scale a "chiocciola", due per il locale deposito e due per i box posti a ovest, che collegavano il piano seminterrato con il piano terra destinato a locale commerciale, non realizzate. Per le varianti riscontrate non si ravvisano abusi in quanto la consistenza è la stessa planimetricamente che volumetricamente, se si fa eccezione per la mancata realizzazione delle pareti che dovevano essere realizzate per separare il locale deposito con l'intercapedine.

**PROVENIENZA**

La certificazione notarile attesta che la proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura sono pervenute alla società xxxxx. con sede in xxxxxx, dalle società xxxxxxxxx. con sede in xxxxxx e xxxxxxxxxx.con sede in xxxxxxxxx, per la quota di un mezzo ciascuna, con atto di compravendita per notar xxxxxxxxx del 19.12.2006 repertorio n. 28885, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17.01.2007 ai nn. 2880 registro generale e 1914 registro particolare.

Alle società xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx le unità immobiliari sono pervenute per la quota di un mezzo ciascuno, dai signori xxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxx, xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxx, per la quota di un terzo ciascuno, con atto di compravendita per notar xxxxxxx del giorno 11.02.2002 repertorio n. 24491, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18.02.2002 ai nn. 5792 registro generale e 4437 registro particolare. Non risultano intervenute variazioni rispetto a quanto innanzi , alla data del perizia integrativa. Non risultano intervenute variazioni rispetto a quanto innanzi , alla data

del perizia integrativa.

**VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA**

€ 38.647,50 (trentottomilaseicentoquarantasette/50)

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:**

€ 28.985,65 (ventottomilanovecentottantacinque/65)

**LOTTO 2**

**Piena proprietà di immobili**

Piena proprietà dei beni ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Stradella Piano I, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21:

particella 2143 sub. 1 Area urbana, categoria F/1 consistenza mq. 126;

particella 2144 sub. 1 Area urbana, categoria F/1 consistenza mq. 409; Totale superficie mq. 535.

Il lotto è costituito dal terreno posto a ridosso del fabbricato sul confine est. Tale terreno, originariamente individuato catastalmente al N.C.E.U. al numero di particella 1881 subalterno 6 "area urbana" categoria F/1 di mq. 462, è ora suddiviso nelle particelle nn. 2143 subalterno 1 di mq. 126.00 e 2144 subalterno 1 di mq. 409.00 a causa del frazionamento del 22.09.2017 per complessivi mq. 535.00.

Il terreno ha forma rettangolare con dimensioni dei lati di circa ml. 28.00 x 17.00; il bene è in parte recintato perimetralmente e l'accesso avviene attraverso un'area esterna ubicata a nord dell'intero complesso immobiliare, area ricadente in parte sul subalterno 1 "b.c.n.c." e in parte sulla particella 1841 (terreno non oggetto di pignoramento e catastalmente intestato alle società xxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxe xxxxxxxxxx con sede in xxxxxx). Orograficamente il terreno si presenta pressoché pianeggiante con una leggera pendenza sull'asse est-ovest. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16.05.2024 dal Responsabile del Servizio del Comune di Sala Consilina Ing. Attilio De Nigris si attesta che le particelle 2143, 2144 ricadono in zona per le attrezzature di interesse comprensoriale (tipo F)

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla relazione.

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà. Le unità risultano irregolari per quanto riguarda i tributi

**STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero.

**REGOLARITA' EDILIZIA - NOTIZIE URBANISTICHE -**

Terreno coltivato d uliveto di mq 533,00.

N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice: H683)

Foglio di mappa n.21 particella 2143 sub 1 Via Stradella n. SNC Piano 1;

Categoria F/1; Consistenza mq. 126;

Foglio di mappa n.21 particella 2144 sub 1 Via Stradella n. SNC Piano 1;

Categoria F/1; Consistenza mq. 409;

Confini: a nord con la particella n. 1836, a est con la particella n. 1835, a sud con la particella n. 1901 e n. 2145, a ovest con la particella n. 1840 .

Ordinanze di demolizione: nessuna;

Accessi: n.1 da tracciato sterrato, area identificata con sub. 1;

**PROVENIENZA**

La certificazione notarile attesta che la proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura sono pervenute alla società xxxxxx. con sede in xxxxxxx, dalle società

xxxxxxx. con sede in xxxxxx e xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx, per la quota di un mezzo ciascuna, con atto di compravendita per notar xxxxxxxx del 19.12.2006 repertorio n. 28885, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17.01.2007 ai nn. 2880 registro generale e 1914 registro particolare.

Alle società xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx le unità immobiliari sono pervenute per la quota di un mezzo ciascuno, dai signori xxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per la quota di un terzo ciascuno, con atto di compravendita per notar xxxxxxxx del giorno 11.02.2002 repertorio n. 24491, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18.02.2002 ai nn. 5792 registro generale e 4437 registro particolare. Non risultano intervenute variazioni rispetto a quanto innanzi, alla data del perizia integrativa. Non risultano intervenute variazioni rispetto a quanto innanzi, alla data del perizia integrativa.

**VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA**

**€ 21.735,00(ventunomiasettecentotrentacinque/00)**

**OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:**

**€ 16.301,25(sedicimilatrecentouno/25)**

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**Disposizioni generali**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA é la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista

**Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano** così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima agli atti della procedura qui da intendersi per riprodotta, con ogni eventuale servitù attiva e passiva.

**La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, ove esistente, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Inoltre, nel caso in cui tra gli immobili oggetto della vendita risultino degli abusi non sanabili, i predetti immobili non sanabili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

**OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte possono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.).

**Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non potrà essere considerata ammissibile dal professionista delegato.**

#### **Modalità di presentazione della offerta**

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”* consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *“documenti”*, sottosezione *“portale delle vendite pubbliche”* del Ministero della Giustizia.

**L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita.** 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) .

#### **Condizioni di ammissibilità formale**

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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: 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).

**Inoltre, l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 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;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**Ed ancora, all'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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*);
- copia dell'avvenuto pagamento del bollo dovuto per legge, (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno,

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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." ai seguenti recapiti: telefono: 0586 20141, e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

#### **Versamento anticipato della cauzione**

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente n. 50823 – IBAN: IT 03 S 08784 76410 01000050823 Conto B** acceso presso la Banca Monte Pruno di Roscigno. Il predetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Pr. Es. Imm. n. 26/2015 R.G.E. Tribunale di Lagonegro – versamento cauzione – indicazione del lotto" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza della vendita telematica.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza della vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta decorso il lasso di tempo 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. Pubblicazione ufficiale e ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

### **Apertura delle buste e gara tra gli offerenti**

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, all'udienza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del predetto gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

### **In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

**a)** se l'offerta è per un importo pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

**b)** se l'offerta è per un importo inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 ai sensi degli 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 prosieguo del presente avviso);

**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: 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.

**L'offerta è inefficace nel caso in cui:**

- 1) perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) è inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta;
- 3) non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Non sarà possibile trasferire i beni aggiudicati a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. In caso di più offerte valide, il professionista delegato, a seguito dell'esito delle verifiche preliminari sull'ammissibilità delle offerte, procede all'apertura della gara.

I partecipanti alla gara, inserendo il proprio codice di partecipazione (generato in sede di presentazione dell'offerta) possono rilanciare tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le offerte telematiche effettuate sono rese note in rete, direttamente dal sistema, a tutti i partecipanti in modo anonimo.

Terminata la gara, i partecipanti vengono notiziati dell'esito della stessa.

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Per la struttura dei sistemi informatici non possono esistere due offerte concomitanti, in quanto l'elaborazione dei dati, dalle CPU del server, avviene sempre in modo sequenziale.

La tempestività e la progressione d'ordine delle offerte ricevute sarà determinata automaticamente dal momento della registrazione delle stesse sul server come sopra illustrato.

Per dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti si precisa che:

- farà fede esclusivamente il tempo in cui è avvenuta la registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara;
- non sarà determinante né il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o su altro dispositivo né quello risultante all'interno della consolle di gara al momento dell'invio dell'offerta.

Entrambi detti termini sono puramente indicativi.

**Gara tra gli offerenti**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA- AD AUMENTO LIBERO**.

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 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 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 trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista abbia 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.

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;

- che, 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);
- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

#### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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, in mancanza di indicazioni nell'offerta, è perentorio e non prorogabile.**

**Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. Civ. Sez. III n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione 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, procedura esecutiva n. 26/15 R.G.E.**

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 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..

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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato 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).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

### **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 resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento **20%** del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista); per i soli terreni agricoli al **25%** 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 versato

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche gli eventuali costi per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lagonegro. Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso ad un mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrebbe, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

### **Condizioni generali dell'assegnazione:**

Il professionista delegato provvederà 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 provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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.

### **Regime della 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 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;

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

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed 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, ai sensi dell'art. 560, comma 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).

### **Rinvio**

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

### **PUBBLICITA' E VISITE**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini e con le forme di seguito indicate:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito

internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione- tramite sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it- almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita;

- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

Infine, ciascun interessato, tramite il PVP e previo appuntamento con l’avv. Catia Nola – che riveste anche la carica di custode giudiziario dell’ immobile pignorato- con studio in Sala Consilina Via Boschi,10 tel 338.4535293 , e- mail: [katia.nola@tiscali.it](mailto:katia.nola@tiscali.it) ; [katia.nola@pec.giuffre.it](mailto:katia.nola@pec.giuffre.it) potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Sala Consilina, 19.05.2025

Il professionista delegato  
avv. Catia Nola