TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 45/2021 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 05.11.2024,

AVVISA

che il **giorno 31 luglio 2025 alle ore 15,30**, 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 5

Piena proprietà di immobili

- Piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Macchia Italiana, in cat.fl.18 p.lla n.2296 sub 21 categ. A/2 vani 6,piano 4, int.17, superficie catastale 115,escluso aree scoperte 106,rendita € 588,76 ;
- box piano S2 in cat.fl 18 p.lla 2296 sub 30 categ. C/6 mq 28,superficie catastale mq.28,consistenza 124 ,rendita € 47,10.

L'immobile è localizzato nella zona di prima espansione del vecchio nucleo del centro storico, a valle della strada principale SS 19, che taglia in due l'abitato di Sala Consilina

Fa parte di un complesso edilizio nuovo, costruito alla fine del primo decennio di questo secolo, nella zona di espansione di Sala Consilina.

L'edificio è un palazzo condominiale a 4 livelli fuori terra più altri due interrati, dove sono localizzati uffici e residenze, con i box auto e depositi ai piani interrati.

Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a.

La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura.

L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocre.

All'abitazione a piano quarto, si accede attraverso una scala condominiale e un ascensore, posti nel corpo centrale tra i due corpi di fabbrica di maggior consistenza.

Da un portone di ingresso si accede all'ampia zona giorno, di forma rettangolare; da questo si accede al terrazzo panoramico, alla cucina e attraverso un piccolo corridoio/disimpegno si accede alla zona notte con tre camere e due bagni; la camera matrimoniale ha un ampio balcone. Le altre due camere hanno ampie finestre. Il terrazzo panoramico, affaccia sul centro storico di Sala Consilina, interamente visibile da qui. Sul terrazzo è posizionata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Il solaio di copertura, in legno lamellare, è inclinato e l'altezza interna varia dai 3,40

a i 2,40 mt. L'immobile è nuovo e quindi le finiture sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti e i rivestimenti in monocottura, gli infissi in pvc con effetto legno con vetrocamera, mentre i sistemi oscuranti a tapparelle in plastica; gli impianti paiono in ottimo stato e a norma di legge. La posizione del bene è centrale per quanto riguarda l'impianto di Sala Consilina, la panoramicità è aperta verso il centro storico e il Vallo di Diano.

Al box auto si accede attraverso lo stesso corpo scala o attraverso l'accesso carrabile posto sul lato posteriore. Con struttura in c.a. a unico ambiente rettangolare con serranda in alluminio basculante.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla relazione.

L'immobile (part.lla 2922 sub 21) confina lateralmente con il sub 22 e con il sub 2, aree comuni, mentre il box auto (part.lla 2922 sub 30) lateralmente con i sub 29 e 31 e frontalmente con il sub 3, aree di manovra comune.

L'abitazione ha una superficie coperta esclusiva residenziale mq 107,20 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (atrio/scale) mq 31,80, calcolata al 10%, mq 3,18, aree scoperte di uso esclusivo (balconi/terrazzo) di mq 40,15 calcolata al 30%, mq 12,04 per un totale di mq commerciali 122,42.

Il box ha una superficie coperta esclusiva di mq 28,00 calcolata al 100 per un totale di mq commerciali 28,00.

La particella catastale 2292 sub 21 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263. La particella catastale 2292 sub 30 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263.

Le parti comuni sono rappresentati dalle scale condominiali e dai pianerottoli al piano di ingresso al bene, oltre alla corte a piano strada.

Non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito pur trattandosi di un condominio di fatto.

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati con contratto di locazione in corso di validità.

REGOLARITA' EDILIZIA - NOTIZIE URBANISTICHE -

L'intero complesso è stato realizzato quale zona C167 per edilizia economica e popolare quale ZTO (zona territoriale omogenea) del comune di Sala Consilina, con 3 permessi a costruire, il n. 98/2008 del 27/05/2008, il n. 26/2009 del 04/02/2009 e il n. 142/2010 dell'11/11/2010. I beni risultano conformi al titolo edilizio e alla planimetria catastale in atti.

Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

La conformità degli impianti è compresa nell'agibilità

PROVENIENZA

Il predetto immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Orlando del 22.01.09, trascritto a Salerno in data 28.01.09 ai numeri 3890/3186. Ai venditori l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Bruno del 30.06.99, trascritto a Salerno il 20.07.99 ai numeri 22618/6632.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA (appartamento e box):

€ 98.625,00 (novantottoseicentoventicinque/00)

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

€ 73.968,75 (settentattremilanovecentosessantottomila/75)

LOTTO 6

Piena proprietà di immobili

- Piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Macchia Italiana ,in cat.fl.18 p.lla n.2296 sub 22 categ. A/2 vani 6,piano 4 int.18 ,superficie catastale 124 ,escluso aree scoperte 115,rendita € 588,76
- box piano S2 in cat.fl 18 p.lla 2296 sub 29 categ. C/6 mq 28,consistenza mq.24 ,rendita 47,10.

L'immobile è localizzato nella zona di prima espansione del vecchio nucleo del centro storico, a valle della strada principale SS 19, che taglia in due l'abitato di Sala Consilina

Fa parte di un complesso edilizio nuovo, costruito alla fine del primo decennio di questo secolo, nella zona di espansione di Sala Consilina.

L'edificio è un palazzo condominiale a 4 livelli fuori terra più altri due interrati, dove sono localizzati uffici e residenze, con i box auto e depositi ai piani interrati.

Il fabbricato con 2 rettangoli staccati dal corpo scala centrale anch'esso di forma rettangolare, strutturalmente è costituito da pilastri e travi, con solai in laterocemento, con fondazione su plinti, presumibilmente collegati tra loro da travi fondali in c.a.

La copertura, a due falde, è costituita da orditura primaria e secondaria in travi di legno, supportanti un manto di pannelli di copertura.

L'intonaco esterno è costituito da malta bastarda e pitturato superficialmente da intonaco colorato giallo ocra.

All'abitazione a piano quarto(sub 22) si accede attraverso una scala condominiale e un ascensore, posti nel corpo centrale tra i due corpi di fabbrica di maggior consistenza. Da un portone di ingresso si accede ad un piccolo ingresso disimpegno che si apre all'ampia zona giorno, di forma rettangolare; da questo si accede al terrazzo panoramico, alla cucina e attraverso un piccolo corridoio/disimpegno si accede alla zona notte con tre camere e due bagni; la camera matrimoniale ha un ampio balcone. Le altre due camere hanno ampie finestre. Il terrazzo panoramico, affaccia sul centro storico di Sala Consilina, interamente visibile da qui. Sul terrazzo è posizionata la caldaia per il riscaldamento autonomo. Il solaio di copertura, in legno lamellare, è inclinato e l'altezza interna varia dai 3,40 a i 2,40 mt. L'immobile è nuovo e quindi le finiture sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti e i rivestimenti in monocottura, gli infissi in pvc con effetto legno con vetrocamera, mentre i sistemi oscuranti a tapparelle in plastica; gli impianti paiono in ottimo stato e a norma di legge. La posizione del bene è centrale per quanto riguarda l'impianto di Sala Consilina, la panoramicità è aperta verso il centro storico e il Vallo di Diano. Al box auto si accede attraverso lo stesso corpo scala o attraverso l'accesso carrabile posto sul lato posteriore. Con struttura in c.a. a unico ambiente rettangolare con serranda in alluminio basculante.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla relazione.

L'immobile (part.lla 2922 sub 22) confina lateralmente con il sub 21 e in piccola parte con il sub 23, poi con il sub 2, aree comuni, mentre il box auto (part.lla 2922 sub 29) lateralmente con i sub 28 e 30 e frontalmente con il sub 3, aree di manovra comune.

L'abitazione ha una superficie coperta esclusiva residenziale mq 115,60 calcolata al 100%, superficie coperta in comune (atrio/scale) mq 31,80, calcolata al 10%, mq 3,18, aree scoperte di uso esclusivo (balconi/terrazzo) di mq 40,15 calcolata al 30%, mq 12,04 per un totale di mq commerciali 130,82.

Il box ha una superficie coperta esclusiva di mq 28,00 calcolata al 100 per un totale di mq commerciali 28,00.

La particella catastale 2292 sub 22 viene presentata in planimetria in data 28/05/2009 e m.p.l. 10/06/2009

24/05/2011 con protocollo SA0310263. La particella catastale 2292 sub 29 viene presentata in planimetria in data 24/05/2011 con protocollo SA0310263.

Le parti comuni sono rappresentati dalle scale condominiali e dai pianerottoli al piano di ingresso al bene, oltre alla corte a piano strada.

Non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito pur trattandosi di un condominio di fatto.

Il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati con contratto di locazione in corso di validità.

REGOLARITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE -

L'intero complesso è stato realizzato quale zona C167 per edilizia economica e popolare quale ZTO (zona territoriale omogenea) del comune di Sala Consilina, con 3 permessi a costruire, il n. 98/2008 del 27/05/2008, il n. 26/2009 del 04/02/2009 e il n. 142/2010 dell'11/11/2010. I beni risultano conformi al titolo edilizio e alla planimetria catastale in atti.

Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

La conformità degli impianti è compresa nell'agibilità

PROVENIENZA

Il predetto immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Orlando del 22.01.09, trascritto a Salerno in data 28.01.09 ai numeri 3890/3186. Ai venditori l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Bruno del 30.06.99, trascritto a Salerno il 20.07.99 ai numeri 22618/6632.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA (appartamento e box):

€ 104.625,00 (centoquattromilaseicentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 78.468,75 (settantoottomilaquattrocentosessantaottomila/75)

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Disposizioni generali

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

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:
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 espressa ed interamente richiamata e trascritta, 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.

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**, 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, 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, oltretutto 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 minorenne, 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;

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 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**, 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 conseguenziali.

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. 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.

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. 45/21**

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 volture 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 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, 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 ; katia.nola@pec.giuffre.it potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Sala Consilina, 15.05.2025

Il professionista delegato
avv. Catia Nola