

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 49/2022
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Maria Grazia Montera, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis cpc, **rende noto** che nel procedimento espropriativo n.49/2022 R.G.E. , ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 cpc, come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto Geom. Alessandro Iula nella relazione depositata in Cancelleria in data 25.10.2024 , **si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, ai sensi dell'art.24/1 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, degli immobili di seguito indicati, **per l'adunanza del giorno 03.02.2026 ore 10.00 con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.00 del giorno 02.2.2026**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato con ordinanza del G.E. gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie In LINEA S.P.A.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Fabbricato e terreno antistante ubicati in Polla(SA) contrada San Giacomo n.6 distinti :

- **Catasto Urbano** foglio 6 part.492 categoria A/3 Classe 1 ,5 vani , 147 mq Rendita € 309,87 il fabbricato è composto da due livelli fuori terra,oltre al sottotetto: il piano terra è composto da un ampio soggiorno collegato alla cucina da un'ampia apertura. Il primo piano, raggiungibile dalla scala interna di collegamento, è composto da un disimpegno, una camera matrimoniale,da una camera da letto e da un servizio igienico.
- **Catasto Terreni** foglio 6 part. 287 particella con qualità Vigneto di classe 2 Reddito dominicale € 1,91 superficie 195 mq posizionato sul fronte del fabbricato,collegando la strada di accesso all'ingresso del fabbricato.

Il prezzo base d'asta per il LOTTO UNICO, è pari ad € 47.250,00 (QUARANTASETTEMILADUECENTOCINQUANTA/00) - ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore ad € 35.437,50 (TRENTACINQUEMILAQUATTROCENTOTRENTASETTE/50)

Ulteriori informazioni sono meglio descritte nella relazione del perito estimatore in visione sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, l'immobile risulta occupato. Se l'offerta è pari o

superiore al prezzo posto a base di gara la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal Geometra Alessandro Iula, che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

1) Disposizioni per la presentazione dell'offerta:

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co. 3 cpc (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. 3 cpc, il mandato speciale, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 cpc.) presentando, **con modalità telematiche** tramite **il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal sito www.astetelematiche.it nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 49/2022 presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lagonegro** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) **fornito dal Ministero della Giustizia**, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;

2) Detta dichiarazione deve, recare a pena di inefficacia:

- 1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta), in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, allegando copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'indicazione del numero di r.g.e. e dell'anno della procedura;
- 4) l'indicazione del numero o altro dato identificativo del Lotto cui l'offerta si riferisce;
- 5) la descrizione del bene;

- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera J);
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015 n.32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 14) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- 15) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- 16) **la copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
- 17) **la copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione** (es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- 18) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 19) Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1 lett.F c.c., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- 20) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 21) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti congiuntamente, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**
- 3) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**
- 4) L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

5) In via alternativa, l'offerta: **a)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica 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); **c)** l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta@pv.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **a)** l'offerta s'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 di procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

6) L'offerta non è efficace se: **1)** perviene oltre il termine stabilito; **2)** è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc e sopra riportato; **3)** se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente n. **1/0000049725 IBAN IT33 M087 8476 3000 1000 0049 725** acceso presso la Banca Monte Pruno, filiale di Padula (SA), intestato a Tribunale di Lagonegro R.G.E 49/2022 conto vincolato in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto; se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1,5 e c) del presente avviso; il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, **ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le**

determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile; ciascun interessato pertanto potrà presentare offerta minima di acquisto pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$; l'offerta deve essere formulata 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. 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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.32/15 o in alternativa 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.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare ,a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte nell'art. 571 cpc.

In ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati.

È possibile , per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo www.astetelematiche.it , all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati),ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del 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; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572 commi 2 e 3 cpc.

In caso id più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art.573 commi 2 e 4cpc.

Al termine dei controlli da parte del Professionista delegato avrà inizio la gara per le offerte previa ricezione di un avviso **d'inizio gara** (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

La vendita avviene alle seguenti condizioni

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 nella relazione ,con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);la liberazione dell'immobile ,ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario,

salvo che l'aggiudicatario lo esoneri: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge; l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **1/0000049725 IBAN IT33 M087 8476 3000 1000 0049 725** a accesso presso la Banca Monte Pruno, filiale di Padula (SA), (qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art .41/4 D.LGS 1.09.1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata); in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art.587 cpc.;

tutte le attività, che a norma degli artt.571 e segg cpc ,devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio;

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti ,del pagamento delle spese di trasferimento ,da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.586 cpc.

RIFERIMENTI URBANISTICI previsti dall'art.173 quater disp Att.cpc

Quanto al Lotto UNICO , nello strumento urbanistico vigente, i beni ricadono in Zona "E " (Agricola -art. 17 N.T.d.'A.) dal vigente Piano regolatore generale ;l'immobile risulta regolare per legge n.47/1985.

L'unità immobiliare è stata interessata dal seguente titolo edilizio:

concessione edilizia in sanatoria n. 2231 del 1992 e concessione edilizia 2461/1994 e variante prot. 2810/1994 per lavori di miglioramento del fabbricato esistente.

LA PUBBLICITA'IN FUNZIONE DELLA VENDITA

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque)

giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it. Sul sito www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Il presente avviso è pubblicato, per estratto, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città".

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo e-mail mariagraziamontera87@gmail.com avv. Maria Grazia Montera dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., **Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode giudiziario, esperto alla stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Salerno, lì 6 novembre 2025

Il P.D.V.

Avv. Maria Grazia Montera