

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO****Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedimento n. 56/2020 R.G.E.****G.E. dott. Aniello Maria DE PIANO****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto **avv. Nicola Colucci**, quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., vista la delega alle vendite con Ordinanza del 02/07/2025 a firma del Giudice dell'Esecuzione dott. Aniello Maria DE PIANO nella procedura esecutiva immobiliare **n. 56/2020 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro promossa da **CONDOMINIO BELLAVUE in persona del suo Amministratore p.t.** nei confronti di *omissis*.

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n.56/2020 R.G.E.;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

visti gli artt. 591, 591 bis e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

**Che in data 5 MARZO 2026, alle ore 16,00 si procederà alla VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELLA UNICA OFFERTA SEGRETA degli immobili pignorati, così come identificati secondo le condizioni di vendita riportate nel presente avviso e nella relazione tecnica dell'esperto, relativi alla procedura esecutiva immobiliare n. 56/2020 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro.**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliare sita nel Comune di Vibonati (Sa) alla Contrada Irace SNC, piano terra, in CF al Fg 18 p.lla 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Superficie catastale 68 mq, Rendita € 185,92. Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Vibonati (Sa) alla via Vecchia Stazione (già C.da Irace). L'unità immobiliare staggita è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati come segue: Fg 18, n. 447, sub 17, categ. A/2, cl 3, Consid. 4 vani, Sup. Catstale 68 mq, R. € 185,92 e confina nel suo insieme a sud-est con la p.lla 580 del Fg 18, da cui si accede, e continuando in senso orario, con l'unità immobiliare dello stesso fabbricato individuata col sub 18, con terrapieno per tre lati e con la p.lla 581 sempre del Fg 18.

**Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)****Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)**

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale sia all'ultimo titolo abilitativo rilasciata dal Comune di Caselle in Pittari (SA) del 21/10/1999 fino all'attualità – Edificazione su Area Urbana (n. 719152.1/1999).

**PIENA PROPRIETÀ:** L'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è posta al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale, di maggiore consistenza, ubicato in agro di Vibonati (SA) alla via Vecchia Stazione (già C.da Irace) alle spalle della vecchia Stazione Ferroviaria. Detto fabbricato nel suo insieme si sviluppa per cinque piani fuori terra oltre il piano seminterrato ove è ubicata l'unità immobiliare staggita ed è raggiungibile dalla strada che porta alla vecchia Stazione Ferroviaria e che a sua volta si innesta, a circa 350 m, sulla Strada provinciale SP 210. L'unità immobiliare *de qua*, alla quale è stato attribuito il numero civico 15, ha accesso da una strada privata costituita dalla p.lla 580, intestata al debitore, nonché dalla p.lla 579 intestata ad altri. la piena proprietà, sull'unità immobiliare sita nel Comune di Vibonati (Sa) alla Contrada Irace, Piano T, al CF Fg 18 p.lla 447 sub 17, categ. A/2 cl 3, Consis.4 vani, Superficie catastale 68 mq, Rendita € 185,92, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Detta unità immobiliare è composta nel suo insieme da un primo locale, da cui si accede, adibito a soggiorno con angolo cottura, da un bagno, con accesso diretto dal locale di cui innanzi, e da due locali adibiti a camere, accessibili tramite un piccolo disimpegno/corridoio, ed un ripostiglio ricavato nell'ambito di una delle camere su citate. Entrambe le camere, essendo completamente interrato, sono prive di aperture verso l'esterno, mentre sono presenti delle vetrate fisse tra i vari ambienti (*si vedano Foto n.ri 9 e 10*); tanto il vano soggiorno – cucina, che il bagno sono dotati di finestre, per cui l'aerazione dell'intero appartamento avviene tramite dette aperture, oltre che dalla porta d'ingresso.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre quella dell'angolo cottura e quelle del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi delle due finestre sono in alluminio preverniciato con doppi vetri, completati con persiane sempre in alluminio preverniciato; la porta di ingresso è sempre in alluminio preverniciato e completata con vetri retinati; le porte interne sono in legno tamburato, alcune con vetro satinato, altre cieche. È presente l'impianto idrico - sanitario, nonché l'impianto elettrico in tutti gli ambienti; da una stima a vista, l'impianto elettrico può essere ritenuto in discreto stato di manutenzione e conforme agli adempimenti di legge riferiti all'epoca della sua realizzazione. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a m 2,18 ossia inferiore a quella minima prevista dalla norma *pari a 2,70 m, fino al limite massimo di 2,40, così come riportato della perizia tecnica dell'Esperto stimatore.*

La superficie complessiva (Sc) dell'unità immobiliare è pari a mq 54,02 e coincide con la superficie interna misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, mentre la superficie commerciale è pari a mq 68 così come meglio precisato nella perizia tecnica dell'Esperto stimatore.

**Il prezzo a base d'asta del lotto UNICO è stabilito in**

**€ 25.700,00 (euro Venticinquemilasettecento/00)**

**Il prezzo per Offerta minima è stabilito in**

**€ 19.275,00 (euro Diciannovemiladuecentosettantacinque/00)**

**pari al 75% del valore del prezzo a base d'asta**

Ciascun interessato, ad esclusione del debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad € 19.275,00 (€. Diciannovemiladuecentosettantacinque/00) ossia il 75% del prezzo base d'asta.

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

3

Facendo seguito alla relazione tecnica dell'Esperto stimatore, al fine di verificare la regolarità dell'immobile oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vibonati, previo richiesta di accesso agli atti, trasmessa a mezzo Pec l'11/12/2023 ed acquisita al protocollo dell'Ente col n. 12198 in data 12/12/2023. A seguito di detta richiesta è stato possibile appurare quanto segue. Come dichiarato ed attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vibonati con nota del 19/1/2024 – prot. 655, trasmessa alla scrivente a mezzo PEC in pari data, ***“non è stato possibile reperire la documentazione cartacea depositata, visti i vari trasferimenti dell'archivio che si sono susseguiti nel tempo.”***

Alla luce di quanto innanzi non è possibile effettuare verifiche tramite confronti con pratiche edilizie relative tanto all'intero fabbricato che alla singola unità immobiliare e l'unica documentazione ufficiale a cui è possibile fare riferimento per ricostruire la storia degli immobili è quella catastale.

**Stato di possesso dell'immobile:** Il bene pignorato risulta libero, non occupato, e non ricade su suolo demaniale e non esistono pesi od oneri sul bene *de qua*.

**Precisazioni sulla regolarità del bene e sotto il profilo delle difformità edilizie, urbanistico e catastali:** In base alla documentazione disponibile è stato accertato quanto segue:

- il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione (Fg 18 p.lla 447) ricade

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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

in zona E agricola del PRG vigente nel Comune di Vibonati (*si veda all. E*);

- il fabbricato è stato dichiarato in catasto col Tipo Mappale n. 40 del 14/01/1983 Pratica n. SA0032514 in atti dal 03/02/2004, per cui si ritiene di poter affermare che l'epoca di costruzione di detto immobile è successiva al 1/9/1967;
- l'unità immobiliare "sub 15", da cui scaturisce quella oggetto di pignoramento, è stata dichiarata con Denuncia di Variazione n. 67 del 17/09/1993 con la categoria catastale "C/2 - deposito" (*si veda scheda planimetrica n. T426458 acquisita dalla scrivente in data 29/11/2023 e Visura storica – all. A7 e all. A3*);

Successivamente all'acquisto da parte del sig. *omissis giusta* atto di Compravendita per notar *omissis* del 24/01/2002 Rep. 34796 - è stata presentata la Variazione catastale in data 01/06/2006 - Pratica n. SA0185873 - con la quale è stato dichiarato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria (sub 15 - censita come deposito) in due unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso in abitazioni di tipo civile, con indicazione della "data di ultimazione dei lavori: 12/01/2006; Come dichiarato ed attestato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vibonati con nota del 29/01/2024 **"dai registri delle pratiche edilizie del Comune di Vibonati non sono presenti pratiche depositate a nome di *omissis* dal 2002 ad oggi"** per cui si può affermare che non esistono titoli autorizzativi o pratiche di condono edilizio relativi al su citato frazionamento e cambio di destinazione d'uso attuato e dichiarato in catasto nell'anno 2006, per cui tale intervento edilizio è da considerare abusivo. Il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione non è sanabile sia dal punto di vista igienico sanitario che da quello urbanistico ed edilizio.

Per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari l'unità immobiliare non rispetta quelli minimi richiesti dalla normativa vigente per essere utilizzata come abitazione, in particolare:

- ✓ l'altezza dell'intera unità immobiliare, pari a 2,18 metri è inferiore a quella minima prevista dalla norma *pari a 2,70 m, fino al limite massimo di 2,40*;
- ✓ l'intera unità immobiliare non ha adeguata illuminazione ed aerazione naturale, in quanto soltanto il LOCALE 1, adibito a soggiorno-cucina, è dotato di finestra apribile, oltre al bagno.

Inoltre detto cambio di destinazione d'uso, determinando un aumento di superficie utile e volume e ricadendo il fabbricato in zona "E agricola" del Prg vigente (*si veda all. E*) non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia.

Il frazionamento del deposito originario (sub 15) e la realizzazione delle divisioni interne sono sanabili tramite la SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi presunti per la sanatoria edilizia sono riportati e riassunti nella perizia tecnica dell'Esperto stimatore.



Si precisa che detti interventi abusivi (frazionamento è cambio di destinazione d'uso) risultando ultimati in data successiva al 31/3/2003 e le ragioni del credito per il quale è stato eseguito il pignoramento risalgono ad un'epoca successiva alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, e non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 co. 5° del DPR 380/2001 e 40 co. 6° della L. 47/85, ovvero non è possibile presentare da parte dell'aggiudicatario istanza di condono nei 120 gg successivi alla vendita. Dunque l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova.

Detta unità immobiliare è composta nel suo insieme da un primo locale, da cui si accede, adibito a soggiorno con angolo cottura, da un bagno, con accesso diretto dal locale di cui innanzi, e da due locali adibiti a camere prive di luce (finestre), accessibili tramite un piccolo disimpegno/corridoio, ed un ripostiglio ricavato nell'ambito di una delle camere su citate.

L'unità immobiliare non è dotata di agibilità, né di attestato di prestazione energetica (APE). L'unità immobiliare staggita é censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vibonati come segue: Fg 18 part. 477 sub17 categ. A/2 cl 3 vani 4 mq 68, contrada Irace snc, piano T. Come da relazione tecnica dell'esperto stimatore, l'unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria individuata al Fg 18 n. 447 sub 15 - categ. C/2 cl 3 cons. 99 mq Rendita € 66,47 – giusta VARIAZIONE del 01/06/2006, divisione - diversa distribuzione degli spazi interni. Invero, dall'esame della planimetria catastale acquisita e relativa all'unità immobiliare staggita individuata col sub 17, è stato rilevato un problema di abbinamento con l'identificativo catastale riportato sulla stessa, ovvero alla presentazione della variazione catastale l'immobile fu indicato con un numero di subalterno errato (sub 16) per un mero errore di digitazione nella compilazione della pratica DOCFA - ma a tutti gli effetti la consistenza dell'UI riportata sulla scheda planimetrica corrisponde a quella del (sub 17) oggetto della procedura in questione. Infatti l'UI individuata col **sub 17** ha una consistenza di 4 vani, una superf. catast. pari a 68 mq ed è costituita da n. 3 vani principali + n. 3 accessori diretti (n.1 bagno + n. 2 corridoi, ripostigli, etc.) La planimetria catastale dell'1/6/2006 relativa all'unità individuata al Fg 18 n. 477 sub 17 è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla categoria, classamento, consistenza e destinazione d'uso e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria, quindi, regolarizzare la situazione catastale relativa all'errata indicazione del subalterno sulla scheda planimetrica, è necessario, presentare una pratica Docfa presso l'AGEDP-SA al fine di registrare la nuova scheda con l'identificativo corretto.

### **Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati sul bene**

#### **Trascrizioni e iscrizioni**

Per tale immobile risulta far parte di un condominio.

- Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso l'AdE di Salerno - Servizio di Pubblicità

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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

Immobiliare - oltre alla Trascrizione relativa al pignoramento originante la presente procedura espropriativa, risulta: NESSUNA;

- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'unità immobiliare pignorata.
- L'unità immobiliare staggita non è soggetta a vincolo storico-artistici.
- L'unità immobiliare staggita fa parte di un condominio.
- Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari non risultano atti impositivi di servitù.

### **Per quanto riguarda “oneri e vincoli gravanti sul bene”**

Non esistono pesi od oneri sul bene

### **Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- *Iscrizioni*: NESSUNO
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*: oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi sull'unità staggita (sub 17): NESSUNO

Si evidenzia:

- che è presente nel fascicolo di causa l'Istanza diretta alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro presentata in data 01/09/2022 da *omissis*, in qualità di difensore del creditore procedente, per conoscere se è in essere presso detto Tribunale il Pignoramento effettuato da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di *omissis* a favore di *omissis*, gravante tra gli altri immobili anche sull'UI posta in Vibonati riportata nel CF al Fg 18 n. 447 sub 15 successivamente soppressa in virtù di variazione catastale e da cui è derivata l'unità immobiliare (sub17) oggetto della procedura *de qua*;

### **Riepilogo difformità urbanistico-edilizie e catastali**

Al fine di verificare la regolarità del presente immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vibonati. A seguito di detta richiesta è stato possibile appurare quanto segue.

Come dichiarato ed attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vibonati, “*non è stato possibile reperire la documentazione cartacea depositata, visti i vari trasferimenti dell'archivio che si sono susseguiti nel tempo*”.

Alla luce di quanto innanzi non è stato possibile effettuare verifiche tramite confronti con pratiche edilizie relative tanto all'intero fabbricato che alla singola unità immobiliare, e l'unica documentazione ufficiale a cui è possibile fare riferimento per ricostruire la storia degli immobili è quella catastale.

In base alla documentazione disponibile è stato accertato quanto segue:

1. il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione (Fig. 18 p.lla 447) ricade in zona E agricola del PRG vigente nel Comune di Vibonati;
2. il fabbricato è stato dichiarato in catasto col Tipo Mappale n. 40 del 14/01/1983 in atti dal 03/02/2004, per cui si ritiene di poter affermare che l'epoca di costruzione di detto immobile è successiva al 1/9/1967;
3. l'unità immobiliare "sub 15", da cui scaturisce quella oggetto di pignoramento, è stata dichiarata con Denuncia di Variazione n. 67 del 17/09/1993 con la categoria catastale "C/2 - deposito" (*si veda scheda planimetrica e Visura storica*);
4. successivamente all'acquisto da parte di *omissis* - giusta atto di Compravendita per atto pubblico notarile, è stata presentata la Variazione catastale in data 01/06/2006 con la quale è stato dichiarato il frazionamento dell'unità immobiliare originaria (sub 15 - censita come deposito) in due unità immobiliari ed il cambio di destinazione d'uso in abitazioni di tipo civile, con indicazione della "data di ultimazione dei lavori: 12/01/2006".

Il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione non è sanabile sia dal punto di vista igienico sanitario che da quello urbanistico ed edilizio.

7 Per quanto riguarda i requisiti igienico sanitari l'unità immobiliare non rispetta quelli minimi richiesti dalla normativa vigente per essere utilizzata come abitazione, in particolare:

- l'altezza dell'intera unità immobiliare, pari a m 2,18 è inferiore a quella minima prevista dalla norma *pari a 2,70 m, fino al limite massimo di 2,40*;
- l'intera unità immobiliare non ha adeguata illuminazione ed aerazione naturale, in quanto soltanto il LOCALE 1, adibito a soggiorno-cucina, è dotato di finestra apribile, oltre al bagno.

Inoltre detto cambio di destinazione d'uso, determinando un aumento di superficie utile e volume e ricadendo il fabbricato in zona "E agricola" del Prg vigente non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia.

Il frazionamento del deposito originario (sub 15) e la realizzazione delle divisioni interne sono sanabili tramite la SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi presunti per la sanatoria edilizia sono evidenziati e riassunti nella perizia tecnica dell'Esperto stimatore.

Si precisa che detti interventi abusivi (frazionamento e cambio di destinazione d'uso) risultando ultimati in data successiva al 31/3/2003 risalgono ad un'epoca successiva alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, e quindi non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 co. 5° del DPR

380/2001 e 40 co. 6° della L. 47/85, ovvero non è possibile presentare da parte dell'aggiudicatario istanza di condono nei 120gg successivi alla vendita.

Dunque l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ma la sua destinazione non può essere considerata ad uso "abitazione", ma ad uso "deposito".

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

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

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

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

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

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA**

### **Disposizioni generali**

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

**Il portale generale della vendita telematica è il siti di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);**

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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



Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista

Delegato.

### **Condizioni di vendita**

1. **Le offerte di acquisto** ex art. 571 c.p.c. (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) **dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno 4 MARZO 2026 esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziactert.it**.

**Il giorno immediatamente successivo, vale a dire in data 5 MARZO 2026 alle ore 16,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, successivamente ed eventualmente alla gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;**

2. **La gara tra offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA**
3. in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;
4. **la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento successivo a quello in cui sia stata avviata la gara;**
5. **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;**
6. **l'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;**
7. **l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, utilizzando il seguente Codice IBAN: IT07 K087 8476 4100 1000 0053 667;**

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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

8. il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
9. in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
10. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte ed all'esito;
11. la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;
12. come anticipato, il sottoscritto professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il sottoscritto professionista procederà come segue:

10

**Nell'ipotesi di presentazione di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

**Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

11

13. all'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

14. in via alternativa, per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, è comunque valida quella che:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso,

la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

15. in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

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

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

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

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;



## GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

- la gara avrà la seguente durata:

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo o nel giorno stesso della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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



- 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 (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

14

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

## **SALDO PREZZO**

**il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

- il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile.
- Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);
- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le seguenti coordinate bancarie con

codice **IBAN: IT07 K087 8476 4100 1000 0053 667**

accesso presso la Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Soc. Coop. filiale di Sala Consilina (SA), intestato alla procedura esecutiva (con la precisazione che – ai fini della

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

Pec: [nicolacolucci@arubapec.it](mailto:nicolacolucci@arubapec.it) - Email: [avv.nicolacolucci@gmail.com](mailto:avv.nicolacolucci@gmail.com)

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

verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente:
  - la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

## SALDO SPESE

15

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

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il G.E. ha disposto:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda a: 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.

## PUBBLICITÀ LEGALE

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

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione – tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it** almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima; Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti;
4. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del **virtual tour 360°** dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su **www.reteaste.tv**, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

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

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

**Sala Consilina (SA), 10 dicembre 2025**

*f.to digitalmente*

**Il Professionista Delegato alla vendita**

**avv. Nicola Colucci**

**Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)**

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

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