

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedimento n. 57/2023 R.G.E.

G.E. dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

**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 dispositivo del 07/05/2025 a firma del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta nella procedura esecutiva immobiliare n. 57/2023 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro promossa da DOVALUE S.p.A. società che agisce come procuratrice in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.

. nei confronti di *omissis*

**AVVISA**

Che in data 25 Novembre 2025 alle ore 16,00 si procederà alla **VENDITA TELEMATICA asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA del bene immobile pignorato, così come identificato secondo le condizioni di vendita indicate nel presente avviso e riportate nella relazione dell'esperto, relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 57/2023 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro.**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Caselle in Pittari (SA), in Loc.tà Marmore e con accesso dalla Via Sandro Pertini - Bene 1, esso è costituito da un'abitazione civile a schiera che fa parte di un complesso residenziale composto da più unità abitative collegate tra loro lateralmente, con piena ed intera proprietà dell'immobile, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 15 part. 78 sub 33 Cat. F/3 – con superficie convenzionale complessiva di 156.80 mq.

**PIENA PROPRIETÀ:** L'Unità immobiliare oggetto del presente procedimento è ubicato nel Comune di Caselle in Pittari (SA) alla Loc.tà Marmore con accesso dalla Via Sandro Pertini, identificato e riportato al Catasto fabbricati Foglio 15 part. 78 sub 33, categoria F/3, in corso di costruzione, strutturata su tre livelli, in contesto condominiale, e più precisamente, trattasi di abitazione civile a schiera che fa parte di un complesso residenziale composto da più unità

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

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

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

abitative collegate tra loro lateralmente, ubicata al Piano S1-T-1. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, seppur non formalizzato. L'accesso avviene dalla via pubblica Sandro Pertini del Comune di Caselle in Pittari (SA), attraversando la corte condominiale (bene comune non censibile). Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra è direttamente raggiungibile dalla corte condominiale tramite il portico esclusivo e il portone d'ingresso dove si accede al disimpegno che conduce al bagno, al soggiorno-cucina con affaccio su terrazzo e balcone, e al vano scala che collega i tre livelli. Al piano primo, accessibile esclusivamente dal vano scala, vi sono tre camere da letto con due balconi ed una finestra, un bagno e un disimpegno. Il piano seminterrato è raggiungibile sia dal vano scala interno all'abitazione che direttamente dalla corte condominiale esterna attraverso un ampio accesso ed è composto da un ampio soggiorno-cucina, due ripostigli, un bagno e un sottoscala.

Si precisa che il piano seminterrato è delimitato da un terrapieno a est e confina con altre unità immobiliari a sud e nord.

Al momento dell'ispezione, l'immobile si presentava in mediocre stato conservativo, ed era in fase di completamento. In particolare, il piano terra e il primo piano, i quali necessitavano ancora di massetto, pavimentazione, impianti tecnologici (presenti solo alcune predisposizioni), infissi interni ed esterni.

Il piano seminterrato, invece, risultava rifinito e dotato di infissi e impianti."

La superficie convenzionale complessiva coperta risulta essere pari 156.80 mq, mentre la rendita a seguito di indagini di stima superficie commerciale ai margini del centro abitato del comune di Caselle in Pittari è stimata con valore medio pari ad € 753,00.

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).

L'immobile corrisponde alla planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene descritto, come riportato nella perizia dell'esperto stimatore.

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

**€ 64.000/00 (euro Sessantaquattromila/00)**

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

**€ 48.000,00 (euro Quarantottomila/00)**

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

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

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

Ciascun interessato, ad esclusione del debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad **€ 48.000,00 (euro Quarantottomila/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.**

Facendo riferimento alla relazione dell'esperto, in ordine all'immobile oggetto d'asta, a determinazione del valore di mercato, e stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si e proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonchè sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

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

3  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza al esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dei VAM della Regione Campania, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metro quadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore.

**Stato di occupazione:** Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, il bene risultava occupato dal debitore.

**Precisazioni sulla regolarità del bene e sotto il profilo edilizio ed urbanistico:**

Per il presente lotto unico, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, ha riscontrato quanto segue (CDU n° 17/2024) prot. N° 8066/UTC del 04/11/2024: Ossia bello strumento urbanistico vigente ricadono in zona C2 (residenziale) dal vigente Programma di Fabbricazione con le prescrizioni meglio indicate nella relazione di stima dell'esperto. A seguito di formale richiesta, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, ha riscontrato allo scrivente quanto segue:

- Convenzione per LOTTIZZAZIONE tra il Comune Caselle in Pittari e il sig. Giudice Andrea, a scopo edificatorio, per l'esecuzione di case a schiera.
- Concessione edilizia n. 2/6 prot. 119 c.e. 45 del 1994 per l'edificazione di 14 case a schiera;
- Concessione edilizia n. 28 prot. 860 c.e. 28 del 1995 voltura
- Grafici variante n.4/16 del 24/12/97

Si precisa che dai grafici progettuali in variante, si evincono piante e prospetti tipo, per cui non vi sono dei grafici particolareggiati.

Dalla sovrapposizione di tali grafici con il rilievo dello stato di fatto si evincono le seguenti differenze con lo stato autorizzato:

**Al piano Seminterrato**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico il volume tecnico, a ridosso del terrapieno, allo stato attuale risulta utilizzato come soggiorno, deposito e bagno. Dai grafici di progetto risulta invece che tale volume tecnico sia inaccessibile. La zona del garage e cantina, allo stato attuale risulta adibito a ingresso/soggiorno e angolo cottura. Infine, la rientranza in prossimità dell'ingresso e della corte comune, ad oggi risulta un ripostiglio chiuso. Pertanto dette differenze sono da ritenersi non autorizzate e da ripristinare allo stato autorizzato.

**Al piano Terra**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo eliminato nello stato attuale tra il soggiorno e la cucina.

**Al piano Primo**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito: vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo spostato tra le camere da letto, e un terrazzo chiuso.

#### **Riepilogo difformità**

Da tale confronto è possibile evidenziare che la volumetria del fabbricato è rimasta invariata rispetto all'origine del fabbricato, tranne per l'apertura del volume tecnico al piano seminterrato e per la chiusura del terrazzo al piano Primo, che dovranno necessariamente essere ripristinate allo stato autorizzato, in quanto non sanabili.

Inoltre vi sono delle variazioni interne, necessarie di un permesso edilizio, e che comunque possono essere sanate, attraverso accertamento di conformità edilizia/scia in sanatoria. Tale adempimento, del costo presunto di 4.500,00 euro, (comprensivo di spese tecniche, sanzioni e oneri) verrà successivamente detratto dalla stima finale.

5

#### **Regolarità edilizia**

A seguito di formale richiesta, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caselle in Pittari, ha riscontrato allo scrivente quanto segue:

- Convenzione per LOTTIZZAZIONE tra il Comune Caselle in Pittari e il sig. Giudice Andrea, a scopo edificatorio, per l'esecuzione di case a schiera.
- Concessione edilizia n. 2/6 prot. 119 c.e. 45 del 1994 per l'edificazione di 14 case a schiera;
- Concessione edilizia n. 28 prot. 860 c.e. 28 del 1995 voltura
- Grafici variante n.4/16 del 24/12/97

Si precisa che dai grafici progettuali in variante, si evincono piante e prospetti tipo, per cui non vi sono dei grafici particolareggiati.

Dalla sovrapposizione di tali grafici con il rilievo dello stato di fatto si evincono le seguenti differenze con lo stato autorizzato:

**Al piano Seminterrato**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito: vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico il volume tecnico, a ridosso del terrapieno, allo stato attuale risulta utilizzato come soggiorno, deposito e bagno. Dai grafici di progetto risulta invece che tale volume tecnico sia inaccessibile. La zona del garage e cantina, allo stato attuale risulta adibito a ingresso/soggiorno e angolo cottura. Infine, la rientranza in prossimità dell'ingresso e della corte comune, ad oggi risulta un ripostiglio chiuso. Pertanto dette differenze sono da ritenersi non autorizzate e da ripristinare allo stato autorizzato.

Via Deserte - 84036 Sala Consilina (SA)

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

**Al piano Terra**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito, vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo eliminato nello stato attuale tra il soggiorno e la cucina.

**Al piano Primo**, come rappresentato anche nell'immagine di seguito:

vi sono delle discordanze con i grafici autorizzati. Nello specifico risulta un tramezzo spostato tra le camere da letto, e un terrazzo chiuso.

\*\*\* \*\*

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.**

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

### **Disposizioni generali**

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

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

**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 16,00 del giorno 24 Novembre 2025 esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"**

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

**fornito dal Ministero della Giustizia** secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta.mvp.dgsia@giustiziacer.it**. Il giorno immediatamente successivo, vale a dire data: **25 Novembre 2025 alle ore 16,00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, successivamente ed eventualmente alla gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;**

2. in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;
3. **la gara avrà termine alle ore 16.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui sia stata avviata la gara;**
4. **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;**
5. 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;
6. 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: IT88 Y087 8476 4100 1000 0052 635; indicando come causale "versamento cauzionale"**;
7. 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;
8. 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;
9. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
10. 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;

11. come anticipato, il sottoscritto professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il sottoscritto professionista procederà come segue:

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

- 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;

**12. 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 delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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;

9

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**, 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);

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

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;

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 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 alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

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 - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - A.U. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

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

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

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

### **SALDO PREZZO**

- **il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile.
- Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);
- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando il seguente codice

**IBAN: IT88 Y087 8476 4100 1000 0052 635**

12

- 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 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).

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

## SALDO SPESE

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

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

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il G.E. ha disposto:

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo – in 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 epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://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 e Kijiji.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;

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

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

\*\*\* \*\*

14

Sala Consilina (SA), 1 settembre 2025

*f.to digitalmente*

**Il Professionista Delegato alla vendita**

**avv. Nicola Colucci**