

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Procedura esecutiva immobiliare n° 65/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Rosaria Galatro**, con studio sito in Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), nella qualità di Professionista Delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 03/12/2024 **nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2021 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa da XXX nei confronti di **OMISSIS**;

- rilevato che va disposta la vendita;
- ritenuto che nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche – vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona – e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
- vista la relazione di stima (e quella integrativa di stima) dei beni pignorati;
- letti gli articoli 591 bis e 576 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 30 SETTEMBRE 2025 alle ore 16:00 in prosieguo, si procederà alla
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

davanti a sé, presso il suo studio in Sala Consilina alla Via Giacomo Matteotti n. 226, degli immobili pignorati come di seguito descritti ed al prezzo base d'asta di seguito indicato.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 13:00 del giorno 29/09/2025**, giorno precedente la data della vendita.

La vendita si terrà il giorno 30/09/2025 ore 16:00 in prosieguo innanzi al professionista delegato presso il suo studio in Sala Consilina alla Via Giacomo Matteotti n. 226; si precisa, che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato avv. **Rosaria Galatro** (pec: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it).

OFFERTA

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. **L'offerta può essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it**, previa registrazione gratuita al sito e **versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo** (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) il numero di ruolo generale e l'anno della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto cui l'offerta si riferisce;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore del 75% del prezzo base (come di seguito indicato);
- i) il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione (che dovrà essere pari al 10 % del prezzo offerto) e di bollo;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- r) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

All'offerta devono essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto B/cauzione intestato alla procedura dell'importo della cauzione;
- copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne (l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare) o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; - se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata

autenticata rilasciata dal soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta di acquisto

In via alternativa, e a pena di inammissibilità, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; - 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 ultima 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 DM n. 32 del 2015).

L'offerta e i relativi documenti allegati devono essere **inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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).

Si precisa che, **esclusivamente 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 del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. n. 32/2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata del Professionista delegato: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. n. 32/2015, 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente B/Cauzione intestato alla "Proc. Esec. n. 65/2021 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro – cauzione", acceso presso la BCC MAGNA GRECIA Società Cooperativa – filiale di Sala Consilina con il seguente **Codice IBAN: IT88V0706676410000000430674**", con causale **"Proc. Esec. n. 65/2021 R.G.E. (indicare il numero del Lotto per il quale viene formulata l'offerta), versamento cauzione"**.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura dell'udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente (di cui sopra) intestato alla procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta alla procedura in caso di rifiuto all'acquisto; 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 non aggiudicatario 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. La restituzione della cauzione avrà luogo

esclusivamente mediante disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo studio, nella data ed all'orario dell'udienza telematica di vendita sopra indicato;

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "*valore d'asta / prezzo di riferimento*" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "*valore d'asta / prezzo di riferimento*" indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (*ad esempio, a titolo esemplificativo ma non esaustivo e da indicarsi nel verbale – presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide*);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il Professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà tale circostanza al giudice dell'esecuzione; **nel secondo caso**, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - 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 nel presente 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 nel presente 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.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare **una unica ulteriore offerta in aumento nel periodo di durata della gara**;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- CHE LA GARA ABBIA LA SEGUENTE DURATA:

- **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, **in un momento temporale successivo alle ore 16:00 del giorno indicato per la vendita**, presso lo studio del professionista delegato;
- **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, nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (ovvero il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti), **sempre in un momento temporale successivo alle ore 16:00 del giorno indicato**, ovvero il giorno 02/10/2025 presso lo studio del professionista delegato.

Si precisa che 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;
- comunicherà al Referente della Procedura/Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il Professionista delegato quindi procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia stato indicato un termine o nel caso nell'offerta

sia stato indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che: - il termine di cui sopra, in mancanza di indicazioni nell'offerta, **di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile;**

- **il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale, cfr. Cass. civ. sez. III, n. 18421/2022);**

- resta salva, la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

a) **mediante consegna al Professionista delegato** (presso il suo studio in Sala Consilina – Via Giacomo Matteotti n. 226) **di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 65/2021 R.G.E. - SALDO PREZZO”;**

b) **oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario “Conto A / Procedura”** intestato alla “Proc. Esec. n. 65/2021 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro” acceso presso la BCC MAGNA GRECIA Società Cooperativa – filiale di Sala Consilina. **In questo ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al Delegato le coordinate del conto bancario “Conto A / PROCEDURA”;** le coordinate IBAN saranno debitamente comunicate dal Professionista (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) e con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC. **In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo,** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. 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,** e trasmetterà gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. .

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21/01/1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 D. Lgs 10/09/1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **ii)** il professionista delegato verserà gli importi al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (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).

FONDO SPESE VENDITA

L'aggiudicatario, nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, **dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** che restano in ogni caso a carico dello stesso, **nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione** per tutte le tipologie di immobili, **ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione,** salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il Professionista: **i)** depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data; **ii)** accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori; **iii)** l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario; **iiii)** le

somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario; ed 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. 227/2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e 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). In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

PRECISAZIONI – REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, come descritti, identificati e valutati dall'esperto stimatore Arch. Maurizio Cocilova nella relazione di stima e nella relazione di stima integrativa.

La vendita avviene 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 per alcun motivo. Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

RILASCIO IMMOBILE

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. **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. Si precisa che in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario ex art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva), termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044/2017.**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato alla Via Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- 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.

Il Professionista delegato provvederà: **i)** ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; **ii)** a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; **iii)** ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; **iiii)** a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c. .

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- **inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP)** ex art. 490 c.p.c. di un avviso contenente (in modo sintetico e riassuntivo) la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato; copia della perizia di stima e della planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);
- **inserimento** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque giorni (45) prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- **pubblicazione** – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno quaranta giorni (40) 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;
- **realizzazione** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso sul sito www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

L'avviso sarà comunicato alle parti della procedura (debitore esecutato, creditore procedente, creditori intervenuti), eventuali creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni (30) prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

CUSTODIA - VISITE

Gli immobili sono affidati in custodia al Professionista Delegato Avv. Rosaria Galatro, con studio alla Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), tel / fax 097523994, cell. 3319057060, indirizzo e-mail: rosaria.galatro@virgilio.it, indirizzo pec: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it. **Gli interessati all'acquisito e prima dell'asta, potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario, avv. Rosaria Galatro, che potrà fornire loro ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche, consistenza dei beni, accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e ogni altra utile informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita.** Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche ed in particolare, nel dettaglio

dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si comunica che, in caso di aggiudicazione, il Professionista delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì: **1)** tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; **2)** i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; **3)** i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; **4)** i creditori a trasmettere, se non già presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione giustificativa a supporto della precisazione del credito, in particolare modo per i crediti ipotecari e privilegiati; in difetto, il credito sarà riconosciuto in via chirografaria.

Si avverte sin da ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa secondo il modello standard di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto **ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso** e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it e sugli altri siti indicati nella ordinanza di delega e da essa rilevabili.

LOTTO 1

Schema sintetico del Lotto (BENE n. 2) - stralcio perizia dell'esperto stimatore Arch. Maurizio Cocilova:

“LOTTO 1 - Fabbricato rurale con terreno circostante, sviluppato su due piani fuori terra, sito in Contrada Varco, località Madolo, di Ispani (SA), riportato in N.C.E.U. al foglio 11, part. 1600, sub. 1, vani 5, categoria A/7, classe 1, piano T-1, superficie commerciale 175 mq, e nel N.C.T. al foglio 11, part. 1600, ente urbano di are 45,26”.

Al piano terra sono presenti un salone con cucina, un wc, una camera da letto e un vano ingresso/scala per l'accesso al piano superiore; il piano primo ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da due camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Antistante l'abitazione è presente una piscina e nella facciata Ovest è presente un porticato aperto su tre lati.

Vengono riscontrate difformità: - in ordine alla destinazione d'uso del piano terra con attuale destinazione residenziale / non conforme a quanto riportato nei titoli edilizi per realizzazione del fabbricato e Variante architettonica n. 21/03 / precedente permesso n. 81/2001, piano terra adibito all'attività agricola / deposito agricolo; - piano superiore assentito come piano residenziale ma con ambienti non conformi per destinazione d'uso; - strutture non legittime dal punto di vista urbanistico perché prive di provvedimenti edilizi autorizzativi: una piscina esterna, un porticato in legno con

copertura con tegole in laterizio (Corpo A), due corpi di deposito (Corpi B-C), un corpo lavanderia libero su quattro lati, altri due corpi di fabbrica destinati a deposito e piccola tettoia.

Ottime finiture, impianti a norma, infissi in legno e di buona fattura.

Il fabbricato è fornito di impianto fotovoltaico integrato in copertura e batterie di accumulo per l'energia elettrica.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Zona rurale del Comune di Ispani. Ottimo stato di conservazione.

Le particelle 1600 – 1530 – 1531- 1532 – 1533 – 1534 del foglio 11 per l'intera consistenza, sono soggette ai seguenti vincoli: - Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità da Frana in zona PI "Pericolosità moderata"; Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta del Rischio Frana in zona R1 "Rischio moderato".

Il bene, formato da una unità immobiliare abitazione e depositi per l'attività agricola, rientra tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della Legge n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, possono definirsi fabbricati "Tupini", non accatastati con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diversi da quelli strumentali, secondo l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, sono soggetti al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

Schema Sintetico:

□ Lotto 1

□ proprietà per 1/1 Omissis;

□ ubicazione: Comune di Ispani (SA), Contrada Varco, località Madolo;

□ fabbricato rurale con terreno circostante, sviluppato su due piani fuori terra (piano terra e primo piano);

□ In catasto: **in N.C.E.U. Comune di Ispani (SA) al foglio 11, part. 1600, sub 1**, vani 5, categoria A/7, classe 1, piano T-1, rendita catastale euro 516,46, superficie commerciale del corpo edificio 175 mq, **e in N.C.T. al foglio 11, part. 1600**, ente urbano, di are 45,26, superficie 4263 mq;

□ per le strutture non legittime dal punto di vista urbanistico non è possibile procedere alla sanatoria. Oneri tecnici, spese per demolizione dei corpi e ripristino dello stato dei luoghi / denuncia abusi all'Area tecnica del Comune di Ispani con costi di circa € 10.000,00, già decurtati dal prezzo di stima del Lotto n. 1;

□ **Stato di occupazione: libero, non occupato.**

PREZZO BASE D'ASTA

(pari al valore di stima indicato dall'esperto nella relazione di stima)

Euro 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00)

OFFERTA MINIMA

(pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto)

Euro 157.500,00 (Euro centocinquantesette milacinquecento/00)

LOTTO 2

Schema sintetico del Lotto (BENI nn. 3 – 4 – 5 – 6 - 7) – stralcio perizia dell'esperto stimatore Arch. Maurizio Cocilova:

"LOTTO 2 - Terreni agricoli in zona rurale, siti in località Varco Lauro, di Ispani (SA), di diverse dimensioni superficiali per un totale di 12.896,00 mq, riportati in N.C.T. al foglio 11, particella 1530, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03, al foglio 11, particella 1531, Pascolo di classe 1, 2407 mq, reddito 0,50/0,99, al foglio 11, particella 1532, Pascolo di classe 1, 2989 mq, reddito 0,62/1,23, al foglio 11, particella 1533, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03, al foglio 11, particella 1534, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03".

Terreni agricoli, contigui al Lotto 1 (bene n. 2 - foglio 11, part.1600, sub, 1), coltivati.

Buono stato di conservazione.

Tutti e cinque i terreni hanno destinazione urbanistica agricola in ambito rurale e si caratterizzano per rientrare nella zona "EA" Verde agricolo con diversi indici del vigente piano urbanistico comunale.

I terreni risultano interessati dai seguenti vincoli: - Vincolo sismico di seconda categoria S=9; - Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n° 3267 del 30/12/1923, del R.D. n° 1126 del 16/05/1926, della L.R. n° 13 del 28/02/1987 e della L.R. n° 11 del 07/05/1996.

Le particelle 1600 – 1530 – 1531- 1532 – 1533 – 1534 del foglio 11 per l'intera consistenza, sono soggette ai seguenti vincoli: - Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità da Frana in zona P1 "Pericolosità moderata"; Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta del Rischio Frana in zona R1 "Rischio moderato".

Schema Sintetico:

☐ **Lotto 2**

☐ proprietà per 1/2 Omissis e 1/2 Omissis;

☐ ubicazione: Comune di Ispani (SA), zona rurale, località Varco;

☐ terreni di diverse dimensioni superficiali per un totale di 12.896,00 mq;

☐ In catasto: **in N.C.T. Comune di Ispani (SA) al foglio 11, particella 1530**, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03, **al foglio 11, particella 1531**, Pascolo di classe 1, 2407 mq, reddito 0,50/0,99, **al foglio 11, particella 1532**, Pascolo di classe 1, 2989 mq, reddito 0,62/1,23, **al foglio 11, particella 1533**, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03, **al foglio 11, particella 1534**, Pascolo di classe 1, 2500 mq, reddito 0,52/1,03";

☐ **Stato di occupazione: liberi, non occupati.**

PREZZO BASE D'ASTA

(pari al valore di stima indicato dall'esperto nella relazione di stima)

Euro 38.700,00 (Euro trentottoottomilasettecento/00)

OFFERTA MINIMA

(pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto)

Euro 29.025,00 (Euro ventinovemilazeroventicinque/00)

LOTTO 3

Schema sintetico del Lotto (BENE n. 1) – stralcio perizia dell'esperto stimatore Arch. Maurizio Cocilova:

"LOTTO 3 - Fabbricato, per civile abitazione, con terreno circostante, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Via Varco di Ispani (SA), riportato in N.C.E.U. al foglio 11, part. 1449, vani 6, categoria A/3, classe 2, piano 1S-T-1, superficie commerciale 300 mq, rendita catastale euro 619,75, e in N.C.T. al foglio 11, part. 1448, vigneto di classe 3, superficie terreno 1773 mq".

Al piano seminterrato sono presenti un salone con cucina, una stanza da letto con piccolo wc e ripostiglio. Il primo piano, accessibile anche da un secondo ingresso autonomo e scala esterna, ha un corridoio di distribuzione degli ambienti interni, formati da camere da letto cucina, due bagni, un ripostiglio e un terrazzo. Il piano sottotetto anch'esso abitativo e accessibile da una scala esterna ed ingresso autonomo, è formato da una cucina, un wc, un salone/letto ad unico ambiente con terrazzo. L'intera struttura abitativa risulta frazionata e composta dalle tre unità (separate autonomamente ma risultanti in unica unità abitativa al catasto).

Il fabbricato si presenta con un portico aperto e sviluppato su due lati (a Sud e Ovest).

Il C.T.U. rileva: che presso l'area tecnica del Comune di Ispani non è stato possibile reperire nessuna pratica edilizia che ne accerti la regolarità urbanistica del bene; l'unico atto ufficiale reperibile è la scheda planimetrica catastale denunciata nell'anno 1996. Non è stato possibile accertare la sua legittimità e/o illegittimità urbanistica.

Si rilevano le seguenti criticità (scheda planimetrica del 23/01/1996 n. T407281): - la scheda planimetrica riportante un'unica unità abitativa a fronte di tre unità riscontrate e suddivise per tre piani

completamente autonomi; - alcune variazioni interne per diversa distribuzione degli ambienti; - utilizzo del piano sottotetto come abitazione ma riportata nella sceda planimetrica come soffitta.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Gli impianti sono a norma. Buono stato di conservazione.

Il bene, formato da una unità immobiliare abitazione e depositi per l'attività agricola, rientra tra quelle che, secondo l'art. 13 della L. n. 408/1949 oppure dall'art. 1 della Legge n. 1493/1962 e dall'art. unico della L. n. 1212/1967, possono definirsi fabbricati "Tupini", non accatastati con categoria A/1, A/8 e A/9 e, diversi da quelli strumentali, secondo l'art. 10, primo comma, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/72, sono soggetti al regime "naturale" di esenzione IVA, se l'acquirente possiede le condizioni per l'acquisto con le agevolazioni fiscali.

La particella 1449 del foglio 11 è soggetta: al vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale, nella Carta della Pericolosità d'Ambito in zona Pa1 "Pericolosità moderata".

Schema Sintetico:

☐ **Lotto 3**

☐ proprietà per 1/1 Omissis;

☐ ubicazione: Comune di Ispani (SA), Via Varco;

☐ fabbricato, per civile abitazione, con terreno circostante, sviluppato su tre piani fuori terra (piano seminterrato, piano primo e piano sottotetto);

☐ In catasto: **in N.C.E.U. Comune di Ispani (SA) al foglio n. 11, part. 1449**, vani 6, categoria A/3, classe 2, piano 1S-T-1, superficie commerciale 300 mq, rendita catastale euro 619,75, **e in N.C.T. al foglio 11, part. 1448**, vigneto di classe 3, superficie terreno 1773 mq;

☐ le difformità rilevate possono essere oggetto di sanatoria edilizia mediante denuncia all'Area tecnica del Comune di Ispani con spesa indicativa di circa € 5.000,00 tra oneri, oblazioni e spese tecniche, oltre che di denuncia all'Agenzia del Territorio di Salerno a carico dell'acquirente delle variazioni riscontrate nelle schede planimetriche catastali con spesa indicativa di circa € 10.000,00, spese già decurtate nella stima del Lotto n. 3;

☐ **Stato di occupazione: libero, non occupato.**

PREZZO BASE D'ASTA

(pari al valore di stima indicato dall'esperto nella relazione di stima)

Euro 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00)

OFFERTA MINIMA

(pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto)

Euro 247.500,00 (Euro duecentoquarantasettemilacinquecento/00)

* * * * *

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa (e nella perizia di stima integrativa) in atti a firma dell'Arch. Maurizio Cocilova. Le perizie stimative sono depositate nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it che su altri portali abbinati e rilevabili dalla ordinanza di delega ove sono specificamente elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica e per le difformità sanabili e non sanabili.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Sala Consilina, 18 giugno 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Rosaria Galatro