

Professionista delegato

NOTAIO MARIA D'ALESSIO

Piazza Felice Sabato n. 21 - 84098 Pontecagnano Faiano (SA) (Sede)

Via Provinciale Teggiano – Polla - 84039 Teggiano (SA) (Ufficio Secondario)

AVVISO DI VENDITA

PROC. N. 636/2013 R.G.A.C. del Tribunale di LAGONEGRO

(ex Tribunale di Sala Consilina)

Il dottor Maria D'ALESSIO, Notaio in Pontecagnano-Faiano (SA), con studio ivi alla Piazza Felice Sabato n. 21, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c., con nuova ordinanza in applicazione del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella Legge n. 132/2015, resa dal competente Giudice, in data 26.07.2021 e comunicata a mezzo pec in data 03.11.2021, nella causa civile N. 636/2013 R.G.C. pendente innanzi al Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina), avente ad oggetto lo scioglimento della comunione legale, tra:

- *omissis* (attore), rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Di Benedetto ed *omissis* (convenuto), rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Cozza;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- vista l'ordinanza di delega in applicazione del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella Legge n. 132/2015, resa dal competente Giudice, dott. Marco Martone, in data 26.07.2021, successivamente integrata con l'ordinanza resa dal medesimo Giudice in data 02.11.2021;

- vista la sentenza non definitiva emessa dal Tribunale Ordinario di Lagonegro, Giudice Monocratico dott. Marco Martone, in data 26.07.2021 con la quale è stata dichiarata la non comoda divisibilità del "...bene immobile, sito in Polla (Sa) alla località Casiola, individuato in catasto al foglio 11, part.lla 686, sub 1, Piano Terra, Primo Piano, Secondo Piano, Categoria D/6, R.C. 10.412,25, ricompreso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 177 e 178 c.c., nella comunione legale dei coniugi ...omissis ..."

- rilevato, altresì, che con sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Lagonegro in data 15.12.2020 è stato pronunciato lo scioglimento della comunione legale dei coniugi, consistente nel "...bene immobile, sito in Polla (Sa) alla località Casiola, individuato in catasto al foglio 11, part.lla 686, sub 1, Piano Terra, Primo Piano, Secondo Piano, Categoria D/6, R.C. 10.412,25...";

- rilevato che essendo stato il procedimento in oggetto introdotto dopo il 01.03.2006, ad esso deve applicarsi la nuova disciplina;

- visto il provvedimento reso dal competente Giudice in data 25.01.2020;

- visto il provvedimento reso dal competente Giudice all'udienza di 14.03.2022;

- visti, altresì, i provvedimenti resi dal competente Giudice in data 11.09.2023, in data 16.04.2024 ed in data 17.04.2025;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c., così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata, nonché gli artt. 720 c.c. e 788, 790 e 791 c.p.c.;

- esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., Arch. Antonella Sacco, depositata presso la competente Cancelleria in data 21.09.2016 ed i successivi chiarimenti resi dal medesimo esperto stimatore depositati presso la competente Cancelleria, rispettivamente, in data 14.02.2018 ed in data 17.10.2018, nonché la successiva perizia di regolarizzazione catastale dell'immobile *de quo* e seguito del provvedimento reso dal competente Giudice all'udienza del 11.06.2019, depositata presso la competente Cancelleria in data 04.02.2020, a norma dell'art. 490 e ss. c.p.c.

AVVISA

che ha fissato per il giorno **17**(diciassette) **luglio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il proprio ufficio secondario sito in TEGGIANO (SA) alla via Provinciale Teggiano – Polla, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da C.T.U. in atti e relativi allegati)

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un intero fabbricato adibito a Centro sportivo denominato "... *omissis* ...", con annessa corte esclusiva ove insiste il campo da calcetto ubicato nel Comune di Polla (SA), alla località Casiola. Detta unità immobiliare, posta a km 2 dall'autostrada e km 1 dalla strada principale, è costituita da un'area totale/ lorda: di mq. 2.400 circa (di cui: - mq. 458 circa, coperta; - mq. 1.057 circa, passaggi e piazzale; - mq. 160 circa, parcheggio). Detto complesso immobiliare ha un buono stato di conservazione e si compone di: (*area esterna*) - l'area esterna è costituita da un piazzale con parcheggi, la pavimentazione risulta asfaltata, è presente una recinzione, che delimita i confini, di altezza 2 m. circa costituita da un muretto in c.a. e rete metallica; (*piano terra*) - al piano terra, dal quale si accede dall' ingresso principale, sono situati gli uffici della direzione, con servizi igienici e spogliatoio per il personale, lo spogliatoio maschile e quello femminile con annessi servizi igienici e docce, la sala medica, la sauna, questi con altezza 2.75 m. circa, una sala per attività sportiva con attrezzi di altezza 6.10 m. circa; la pavimentazione interna è costituita da linoleum e ceramica; (*piano primo*) - attraverso una scala metallica, rivestita in legno, posta nell'atrio d'ingresso, si accede al piano secondo di altezza 3.00 m. circa, dove sono situate due sale polivalenti per attività sportiva a corpo libero, con affaccio sulla sala attrezzi del piano terra, ed un terrazzo di circa 60.00 mq; la pavimentazione interna è costituita da linoleum e parquet; (*piano secondo*) - al piano secondo, si accede da una scala esterna chiusa e coperta, realizzata sul lato del fabbricato (Nord-Ovest) ed indipendente dal resto della costruzione; il piano, a copertura inclinata ed altezza variabile da 2.50 m. circa a 3.80 m. circa, è in parte rifinito; il piano secondo è diviso in tre locali, denominati in perizia *locale a, locale b, locale c*, con accesso indipendente dal disimpegno. Due dei tre locali sono stati pensati e strutturati per una destinazione d'uso per la cura del corpo, centro massaggi ed estetico; questi ultimi due (*locale a e locale b*) sono rifiniti e completi di pavimentazione in ceramica, tramezzatura, infissi, impianti tecnologici idrico-sanitari, ed elettrici, il terzo locale (*locale c*) al momento della redazione dell'elaborato tecnico era allo stato semi rustico, privo di pavimentazione ed impiantistica, mentre era presente l'intonaco interno e gli infissi.; (*campo da calcetto*) - l'area del campo è di dimensioni 25 x 35 m. circa, per un totale di circa 875 mq, costituito da un manto superficiale in erba sintetica, delimitato da una recinzione alta circa 8.00 m. con pali tubolari in ferro e rete metallica, con annesso impianto di illuminazione. Secondo quanto riportato dall'esperto di stima detto fabbricato è stato costruito nell'anno 1990, con ristrutturazione nell'anno 2008. Dal punto di vista strutturale, l'edificio può essere scomposto in due corpi di fabbrica rettangolari, accoppiati e il corpo scala esterno, chiuso e indipendente con copertura a falde; la struttura è del tipo a telaio con elementi in calcestruzzo armato gettati in opera; la copertura dei due corpi fabbrica, è costituita da un solaio inclinato in latero-cemento a quattro falde; le aperture sono caratterizzate da infissi in alluminio; il corpo fabbrica è rifinito con intonaco di colore bianco; gli impianti tecnologici idrico-sanitari, carico e scarico, ed elettrici, sono tutti funzionanti e in buono stato. la struttura è dotata di, impianto antincendio, uscite di sicurezza, scala di emergenza e sistema anti-intrusione con allarme; *l'accessibilità*, per le persone diversamente abili è parziale, infatti è consentita esclusivamente nell'area esterna e al piano terra, il piano primo ed il piano secondo, non sono accessibili, inoltre, i servizi igienici non rispettano i requisiti della normativa per il superamento delle barriere architettoniche. L' immobile ricade, nel P.R.G., in zona per l'istruzione e servizi, (tipo F). Il tutto confinante nell'insieme con i beni di proprietà *omissis* o aventi causa, con Via Vicinale, con beni del Demanio statale e con beni di proprietà *omissis* o aventi causa, salvo altri

DATI CATASTALI

Il suddetto complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) al foglio 11:

- p.lla 686, Sub 3; Largo Casiola snc piano 2; Categoria: F/3;
- p.lla 686, Sub 4; Largo Casiola snc piano T-1; Categoria: D/6; Redita Catastale: €. 8.110,00;
- p.lla 686, Sub 5; Largo Casiola snc piano 2; Categoria: C/2; Classe: 6; Consistenza 127 mq.; Superficie Catastale: 142 mq.; Rendita Catastale €. 314,83;

Si precisa, ai fini catastali, che ad ogni suindicato identificativo catastale risulta essere correlato il MAPPAL A TERRENO Foglio 11, p.lla 686;

Si precisa, sempre ai fini catastali, che: *a*) l'identificativo catastale (Foglio 11, Particella 686, Sub 1, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Categoria D/6 R.C. €. 10.412,52), generato giusta variazione del 03.02.2020 protocollo n. SA0016330 in atti dal 03.02.2020 AMPLIAMANETO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 3453.1/2020) conseguentemente alla regolarizzazione catastale dell'immobile *de quo* eseguita dall'esperto stimatore, Arch. Antonella Sacco, a seguito del provvedimento autorizzativo reso dal competente Giudice all'udienza del 11.06.2019, è stato soppresso, giusta variazione del 16.04.2020 protocollo n. SA0044048 in atti dal 17.04.2020 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 11474.1/2020) (e, pertanto,

successivamente alla richiamata modifica catastale giusta variazione del 03.02.2020 protocollo n. SA0016330 in atti dal 03.02.2020 eseguita dall'esperto di stima), con generazione di due identificativi catastali: "Foglio 11, Particella 686, Sub 2" e "Foglio 11, Particella 686, Sub 3"; b) l'identificativo catastale "Foglio 11, Particella 686, Sub 2" risulta essere stato soppresso, giusta variazione del 19.12.2020 protocollo n. SA0203854 in atti dal 22.12.2020 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 75271.1/2020) con generazione di altri due identificativi catastali: "Foglio 11, Particella 686, Sub 4" e "Foglio 11, Particella 686, Sub 5"; c) l'identificativo catastale "Foglio 11, Particella 686, Sub 4" ha avuto dopo la sua richiamata generazione una ulteriore modifica catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20.10.2021 protocollo n. SA0135662 in atti dal 21.10.2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 32325.1/2021)" prima di arrivare ai dati censuari attuali "Foglio 11, Particella 686, Sub 4; Largo Casiola snc piano T-1; categoria D/6; Redita Catastale: €. 8.110,00" giusta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.12.2021 protocollo n. SA0178732 in atti dal 23.12.2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39855.1.2021); d) l'identificativo catastale "Foglio 11, Particella 686, Sub 5" ha avuto dopo la sua richiamata generazione una ulteriore modifica catastale per "VARIAZIONE del 19.12.2020 protocollo n. SA0203854 in atti dal 22.12.2020 CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (N. 75271.1/2020)" prima di arrivare ai dati censuari attuali "Foglio 11, Particella 686, Sub 5; Largo Casiola snc piano 2; Categoria: C/2; Classe: 6; Consistenza 127 mq.; Superficie Catastale: 142 mq.; Rendita Catastale €. 314,83" giusta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.12.2021 protocollo n. SA0178733 in atti dal 23.12.2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39856.1.2021).

Si precisa, altresì, sempre ai fini catastali che l'area su cui insiste il fabbricato, con l'annessa corte scoperta, è ancora riportata nel Catasto Terreni del Comune di Polla (SA) al foglio 11 con la particella 686, ente urbano di are 24.00, a seguito di Tipo mappale del 24.01.2020 protocollo n. SA0010590 in atti dal 24.01.2020 presentato il 24.01.2020 PER AMPLIAMENTO (n. 10590.1/2020) e che la particella 686 del foglio 11 deriva, a sua volta dalla particella 673 del foglio 11, di are 24.00, a seguito del Tipo mappale del 10.10.1995 in atti dal 10.10.1995 (n. 3098.1/1995).

Si precisa, inoltre, che il suddetto complesso immobiliare viene posto in vendita con gli attuali identificativi catastali giusto provvedimento autorizzativo reso dal competente Giudice all'udienza di 14.03.2022.

Stante quanto disposto dal competente Giudice con il provvedimento reso in data 17.04.2025, **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 480.853,13**(Euro quattrocentottantamilaottocentocinquantatre/13), corrispondente a quello determinato ex art. 568 c.p.c. dal competente Giudice nella richiamata ordinanza del 02.11.2021 ad integrazione dell'ordinanza di delega del 26.07.2021, già ridotto di 1/4(un quarto) ex art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto del 25% (venticinque per cento) ex art. 591 c.p.c., pari al prezzo base del precedente esperimento di vendita tenutosi in data 18.07.2024.

L'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 360.639,84**(Euro trecentosessantamilaaseicentotrentanove/84), corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di 1/4(un quarto).

Si specifica, pertanto, al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4(un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015.

PROVENIENZA

Il suolo (all'epoca censito in Catasto Terreni di Polla al foglio 11, Particella 673, di are 24.00) sul quale è stato edificato il complesso immobiliare in questione è pervenuto al condividente *omissis*, in regime di comunione legale dei beni con l'altro condividente *omissis*, in virtù di atto di compravendita per Notaio Antonio Orlando di Polla (SA) in data 03.03.1994, Rep.n. 16183, Racc.n. 2829, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 21.03.1994, ai nn. 7343/5729, da *omissis*.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale redatto dall'esperto di stima, Arch. Antonella Sacco, nonché dalle successive relazioni integrative redatte dal medesimo esperto stimatore si rileva che le informazioni acquisite dal detto esperto sono state reperite presso gli Uffici tecnici della P.A. del Comune di Polla (SA) e presso l'Ufficio provinciale di Salerno - servizi catastali con sede a Padula (SA). Dalla richiamata documentazione si evince che l'immobile, adibito a palestra, è stato edificato a seguito del rilascio dei

seguenti titoli abilitativi: 1) concessione edilizia n.2465 del 01.06.1994; 2) Variante alla concessione edilizia n.2465 del 12.12.1994; 3) Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 3219/B del 05.06.2001; 4) Permesso di costruire in sanatoria n. 3529 del 22.11.2003; 5) Permesso di costruire n.3864 del 18.07.2006. Dalla medesima documentazione in atti si rileva che in data 11.07.2008 è stato rilasciato il certificato di agibilità per l'intero immobile, o meglio, per il piano terra, piano primo e piano secondo. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato immobile, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso, stante quanto previsto dall'art. 173-quater disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985), laddove applicabili al procedimento *de quo*. Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, altresì, che dalla citata documentazione non si rilevano notizie in merito all'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente; in particolare, dal richiamato elaborato peritale in atti si rileva che contro i proprietari dividendi non risultano trascritte od iscritte formalità pregiudizievoli sulla consistenza immobiliare in questione. Dalla richiamata documentazione e, in particolare dalla relazione di stima depositata dall'esperto presso la competente Cancelleria in data 21.09.2016 si evidenzia che la situazione catastale rilevata allo stato di fatto dal medesimo tecnico durante le operazioni di accesso faceva emergere che il piano secondo del fabbricato (composto di n. 2 piani fuori terra), non era risultante al Catasto dell'Ufficio Provinciale del Territorio perché la richiesta di accatastamento non risultava essere stata effettuata. Secondo l'esperto di stima, pertanto, tale situazione richiedeva l'accatastamento del piano secondo che risultava agibile per il Comune di Polla (SA) con destinazione d'uso D/6, ma non regolarizzato all'ufficio del Catasto provinciale del territorio; conseguentemente al provvedimento reso dal competente Giudice all'udienza del 11.06.2019, l'esperto di stima ha provveduto alla relativa regolarizzazione catastale dell'immobile *de quo* così, come riportato nella successiva perizia integrativa depositata dal medesimo esperto presso la competente Cancelleria in data 04.02.2020, da cui si evince che la consistenza immobiliare risulta attualmente correttamente intestata e censita all'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Salerno con i seguenti dati catastali: Foglio 11, Particella 686, Sub 1, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi, con fine di lucro) R.C. €. 10.412,52 (i dati catastali sono stati aggiornati giusto: 1. TIPO MAPPALE n. Prot. 10590/2020, aggiornato, PREGEO approvato in data 24.01.2020; 2. VARIAZIONE DOCFA n. Prot. SA0016330/2020, approvato in data 03.02.2020). Dalla suindicata documentazione si evince che il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio competente, attesta, che il complesso immobiliare ubicato sulla particella catastale n.686 del foglio di mappa n.11 del Comune censuario di Polla (SA), ricade nel P.R.G. in zona per l'istruzione e servizi (tipo F). Tali zone sono destinate all'istruzione e al tempo libero. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici: a) indice di copertura 0.60 mq/mq; b) parcheggi inerenti la costruzione 5,00 mq/100mc; c) altezza massima 14.50 m. La medesima particella non ricade in zona soggetta a vincoli. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i e che il procedimento in questione risulta essere antecedente all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con Legge n. 9/14 e succ. modifiche.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA

- 1) ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore (*solo per l'ipotesi di procedure espropriative immobiliari*), è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
- 2) la vendita avrà luogo in **LOTTO UNICO**;

- 3) stante quanto disposto dal competente Giudice con il provvedimento reso in data 17.04.2025, il **prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 480.853,13**(Euro quattrocentottantamilaottocentocinquante/13), corrisponde a quello determinato *ex art.* 568 c.p.c., dal competente Giudice nella richiamata ordinanza del 02.11.2021 ad integrazione dell'ordinanza di delega del 26.07.2021, già ridotto di 1/4(un quarto) *ex art.* 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto del 25% (venticinque per cento) *ex art.* 591 c.p.c., ed è pari al prezzo base del precedente esperimento di vendita tenutosi in data 18.07.2024;
- 4) l'offerta minima presentabile *ex art.* 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 360.639,84**(Euro trecentosessantamilaottocentotrentanove/84), per il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita, corrispondente a 3/4(tre quarti) del relativo prezzo base, precisandosi al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4(un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;
- 5) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art.* 571 c.p.c.) è stabilita: in **Euro 5.000,00**(Euro cinquemila/00) per il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita;
- 6) la presentazione delle relative offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo, presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in TEGGIANO (SA) alla via Provinciale Teggiano – Polla;
- 7) le offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c., dovranno essere depositate presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in TEGGIANO (SA) alla via Provinciale Teggiano – Polla, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **16**(sedici) **luglio 2025**(duemilaventicinque);
- 8) la deliberazione sull'offerta di cui all'art. 572 c.p.c. e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **17**(diciassette) **luglio 2025**(duemilaventicinque), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in TEGGIANO (SA) alla via Provinciale Teggiano – Polla;
- 9) l'offerta di acquisto senza incanto - irrevocabile sino alla data della vendita fissata e, comunque, per almeno 120 giorni - dovrà essere depositata, in regola con il bollo, in busta chiusa completamente in bianco, all'esterno della quale verrà annotato a cura del Professionista delegato o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del competente Giudice, il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, oppure a mezzo pec al seguente indirizzo "maria.dalessio@postacertificata.notariato.it";
- 10) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà contenere:
- le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme; nel caso di procuratori la procura speciale in originale (se non agiscono per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione);
 - la dichiarazione di residenza e di elezione di domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
 - l'indicazione del numero di r.g. della procedura;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta *ex art.* 571, comma 3, c.p.c.
 - il termine di pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento, non superiore a 120(centoventi) giorni;
 - l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà possibile

intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 bis c.p.c.;

- 11) all'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere allegato un assegno circolare, non trasferibile, intestato all'ordine di "*dott.ssa Maria D'Alessio, quale Professionista delegato nel procedimento n. 636/2013 R.G. – ex Tribunale di Sala Consilina*", per un importo pari al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione (ed in conto prezzo di aggiudicazione), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato saldo prezzo nei termini; l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta; *oppure*, nel caso di offerta via pec dovrà essere allegata copia del bonifico irrevocabile effettuato almeno 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto;
- 12) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:
 - **non è efficace:**
 - a) se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;
 - b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
 - c) se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicate;
 - **è irrevocabile**, salvo che:
 - a) sia disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - b) sia disposto l'incanto;
 - c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 13) si da atto e si avvisa che nel corso della data fissata per la vendita **SENZA INCANTO** saranno aperte le buste e le pec depositate dagli offerenti alla loro presenza (ove comparsi) e si procederà al loro esame *ex artt. 572 e 573 c.p.c.* ed in particolare:
 - **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base nei limiti dell'offerta minima, potrà procedersi all'aggiudicazione salvo che il Professionista delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - **in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà depositato la migliore offerta o da ultimo a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta, salvo che il prezzo così raggiunto non sia inferiore al prezzo base;
 - in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto,
 - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori per la vendita in questione: ad Euro 5.000,00(Euro cinquemila/00) per il citato LOTTO UNICO;
- 14) gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni di consulenza redatte dal c.t.u. nel corso del presente procedimento (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili ed alla conformità catastale dei cespiti, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte);
- 15) la vendita avviene 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- 16) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato;
- 17) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- 18) il saldo del prezzo (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine di "*dott.ssa Maria D'Alessio, quale Professionista delegato nel procedimento n. 636/2013 – ex Tribunale di Sala Consilina*" oppure mediante bonifico bancario direttamente su libretto intestato al procedimento in questione entro e non oltre il termine di 120(centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione (*ovvero* entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), stante quanto disposto dal competente Giudice *ex art* 569, comma 3, c.p.c. nella nuova ordinanza di delega in ordine alla mancata sussistenza di giustificati motivi per disporre che il versamento abbia luogo ratealmente;
- 19) l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico la cui entità sarà stabilita dal Professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima al residuo prezzo e poi alle spese di trasferimento; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;
- 20) le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti;
- 21) il Professionista delegato, pertanto, provvederà:
- a) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult.co., c.p.c.) e delle offerte anche con modalità telematiche di cui all'art. 173 *quinques* disp. att., ma senza rilascio di fidejussioni;
 - b) all'apertura delle buste e delle pec depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
 - c) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella ordinanza di delega;
 - d) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di delega;
 - e) all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art*. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto;
 - f) a redigere il verbale delle operazioni di vendita;
 - g) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
 - h) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art*. 583 c.p.c.;
 - i) a comunicare all'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione - tenendo conto delle somme già versate - l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie;
 - j) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato in avviso o nel minor termine indicato nell'offerta comunque non superiore a 120 giorni, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
 - k) a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione e del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
 - l) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 per i beni culturali e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
 - m) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (da trasmettere per la sottoscrizione al G.I.) secondo le modalità ed i termini indicati nel provvedimento di delega;
 - n) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (precisandosi che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di

- trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis, comma 2°, n. 11 c.p.c.;
- o) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
 - p) ad effettuare, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 22) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate, il Professionista delegato provvederà a determinare il prezzo-base in misura inferiore di 1/4 (un quarto), avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto ed a darne comunicazione, via fax o p.e.c. alle parti onde poter manifestare un eventuale dissenso;
- 23) il Professionista delegato provvederà, pertanto, a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la data per vendita senza incanto prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 24) il Professionista delegato provvederà a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita ed a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni riportate nell'ordinanza di delega);
- 25) il Professionista delegato provvederà ad effettuare anche per il secondo esperimento di vendita tutte le attività oggetto di delega;
- 26) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4 (un quarto), il Professionista delegato provvederà a darne avviso al Giudice che adotterà, previa eventuale fissazione di udienza, le determinazioni del caso ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- 27) il Professionista delegato provvederà all'esecuzione, secondo le modalità ed i termini indicati nel nuovo provvedimento di delega, delle formalità di cui all'art. 591 bis 3° comma, n. 11 c.p.c., e cioè alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento
- 28) il Professionista delegato provvederà a prelevare dal fondo spese come sopra versato le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente), e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato;
- 29) il Professionista delegato provvederà alla predisposizione del progetto di distribuzione da trasmettere al G.I. secondo le modalità ed i termini indicati nella ordinanza di delega, nonché provvederà al pagamento delle singole quote dopo che il G.I. avrà dichiarato esecutivo il progetto ed ordinato i pagamenti;
- 30) dell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. ed all'art. 591 bis c.p.c. dovrà essere eseguita, a cura del Professionista delegato, la pubblicità legale prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c., secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;
 - inserzione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dell'estratto dell'avviso di vendita redatto secondo le modalità stabilite dalla relativa ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, individuato ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c. secondo quanto previsto dalla relativa ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, dell'avviso di vendita, unitamente a copia della relativa ordinanza di vendita e della relazione di stima (con i relativi allegati fotografici e planimetrici) [al riguardo, si precisa che la relativa ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici saranno inseriti sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno

45(quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto]; la medesima pubblicità sarà visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro www.tribunaledilagonegro.it, secondo quanto previsto dalla relativa ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, ulteriore divulgazione della stessa avverrà, nel termine di almeno 45(quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante: - affissione di minimo 50 e massimo 100 volantini nell'ambito del Comune in cui si trova l'immobile oggetto di vendita;

- sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste o su siti specializzati, sempre nel termine di almeno 45(quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

31) in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del competente Giudice;

32) tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al competente Giudice, o dal Cancelliere, o dal competente Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio ufficio secondario sito in TEGGIANO (SA) alla via Provinciale Teggiano – Polla, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al numero telefonico: 0975.739091; indirizzo di posta elettronica certificata: "maria.dalessio@postacertificata.notariato.it".

Teggiano (SA), il giorno 13(tredici) maggio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Notaio Maria D'Alessio

