

Professionista delegato

NOTAIO MARIA D'ALESSIO

Via Giuseppe Mazzini n. 9 - 84098 Pontecagnano Faiano (SA) (Sede)

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

maria.dalessio@postacertificata.notariato.it

AVVISO DI VENDITA

PROC. N. 04/2008 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di LAGONEGRO

Il dottor Maria D'ALESSIO, Notaio in Pontecagnano-Faiano (SA), con studio ivi alla Via Giuseppe Mazzini n. 9 e con ufficio secondario in Teggiano (SA) alla Via Provinciale Teggiano – Polla, 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 dell'Esecuzione, dott. Aniello Maria De Piano, in data 11.12.2024, regolarmente comunicata al Professionista delegato a mezzo pec in data 12.12.2024, nella procedura esecutiva N. 04/2008 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Lagonegro, promossa:

- ad istanza della AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A.) e per essa la sua mandataria Credit Network & Finance S.p.A. precedentemente UNIPOLREC SPA, intervenuta in sostituzione di BPER Banca (già BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Abenavoli;
 - 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'originaria ordinanza di delega e successive modificazioni resa dal competente G.E. in data 17.01.2013;
 - visti i conseguenti provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione;
 - visto il nuovo provvedimento di delega;
 - vista la richiamata nuova ordinanza di delega con la quale il competente G.E. ha ritenuto, tra l'altro, che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, 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;
 - visto, altresì, il provvedimento reso dal competente G.E. all'udienza dell'11.12.2024;
 - 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.
 - letta la originaria Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c dall'ing. Rosario Soldovieri e depositata presso la competente Cancelleria in data 06.08.2012;
 - esaminato l'elaborato tecnico in rinnovazione redatto, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c, dall'Arch. Anna Marmo e depositato presso la competente Cancelleria in data 26.11.2024;
- a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20(venti) novembre 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti) con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio ufficio secondario sito in TEGGIANO (SA) alla Via Provinciale Teggiano – Polla **il secondo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona" con unico rilancio**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei beni immobili di cui ai **LOTTI UNO e DUE**, di seguito descritti, del giudizio di espropriazione immobiliare, tramite il portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che nel giorno e nell'ora della vendita 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 di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitrè e minuti cinquantanove) del giorno 19(diciannove) novembre 2025(duemilaventicinque);

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

che per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è fissato in "trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara";

- la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti).

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

(come da relazione di stima in atti a firma dell'Arch. Anna Marmo depositata presso la competente Cancelleria in data 26.11.2024 nonché relativi allegati)

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Torraca (SA) al piano strada da Corso Nazionale n. 3 (catastalmente piano primo). L'appartamento ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 85,98 mq, oltre ulteriori 7,29 mq circa di balconi ed antistante corte esclusiva di circa 18,75 mq; presenta un'altezza utile interna di circa 2,70 m. Nell'appartamento sono presenti in tutti gli ambienti dei serramenti in alluminio con vetro singolo e persiane avvolgibili di colore marrone. I serramenti risultano molto obsoleti e alcuni sono del tutto danneggiati in quanto presentano maniglie rotte con conseguente malfunzionamento. Nel detto appartamento sono presenti finiture di tipo economico, i servizi igienici possiedono rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica di varie colorazioni e dimensioni, i sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso ben illuminati, arieggiati ma in condizioni pessime, dovute sia alla vetustà dell'immobile sia alle numerose infiltrazioni riscontrate in prossimità del balcone ed in diverse camere, dovute all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto. L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è costituito da un termocamino, oltre ai terminali in ghisa posti in tutti gli ambienti interni. Sono altresì presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia. La struttura portante del maggiore fabbricato di cui è parte è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura a cassetta in laterizio forato ed intonacate all'interno con finiture civili, esternamente risultano intonacate solo le pareti a Nord e Sud del detto fabbricato e parte della parete est mentre la restante parte risulta allo stato rustico. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in marmette per la parte di ingresso e la zona giorno, mentre risultano in piastrelle di ceramica a pasta rossa per la zona notte e i servizi, finitura medio/chiaro. L'esperto di stima riferisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non risulta ordine di demolizione del bene. Il detto appartamento confina: a Nord, con p.lla 191 sub. 4 fg.4; ad Est, con p.lla 191 subb. 2-6 fg.4; a Sud, con p.lla 191 sub. 1 fg. 4; ad Ovest, con p.lla 191 sub. 10 fg. 4, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il detto immobile è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Torraca (SA)** al **foglio 4:**

- **p.lla 191 sub 9**; Corso Nazionale n. 3, Piano 1; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 5,5 vani; Superficie Catastale: Totale. 99 mq - Totale escluse aree scoperte 91 mq; Rendita Euro 176,11.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 43.500,00(Euro quarantatremilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente al 75%(settantacinque per cento) del suindicato valore d'asta/prezzo di riferimento] **EURO 32.625,00**(Euro trentaduemilaseicentoventicinque/00).

LOTTO DUE: piena proprietà di locale autorimessa ubicato nel Comune di Torraca (NA) al piano strada da Via Fontana Vecchia (catastalmente piano seminterrato). La rimessa è composta da un vano ed ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 38,50 mq; presenta un'altezza utile interna di circa 3,20 m. Gli impianti sono assenti, è presente esclusivamente la serranda d'ingresso metallica, attualmente difettosa e non completamente funzionante. La struttura portante del maggiore fabbricato di cui è parte è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura in laterizio forato allo stato grezzo all'interno e privo di finiture civili, esternamente risulta intonacata solo la parete a sud del fabbricato. Il solaio di calpestio è costituito da cemento grezzo, mentre quello di piano è di tipo misto in latero cemento. La pavimentazione interna è assente. L'esperto di stima riferisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non risulta ordine di demolizione del bene. Il detto locale autorimessa confina: a Nord, con terrapieno; ad Est, con p.lla 191 Sub 14 fg.4; a Sud, con p.lla 191 sub 1 fg. 4; ad Ovest, con fg.4 p.lla 191 sub 12, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il detto immobile è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Torraca (SA) al foglio 4:**

- **p.lla 191 sub 13;** Via Fontana Vecchia, Piano S1, Categoria C/6, classe 6, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale Tot. 45 mq, Rendita Euro 23,55.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 9.600,00(Euro novemilaseicento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente al 75%(settantacinque per cento) del suindicato valore d'asta/prezzo di riferimento] **EURO 7.200,00**(Euro settemiladuecento/00)..

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale in rinnovazione a firma dell'Arch. Anna Marmo, depositato presso la competente Cancelleria in data 26.11.2024, si rileva che dagli accertamenti eseguiti dall'esperto di stima presso il competente Ufficio Tecnico è emerso che in merito ai cespiti oggetto del presente avviso di vendita risultano i seguenti titoli abilitativi: - Concessione Edilizia n.35 del 16.06.1984, con elaborati grafici; - Concessione Edilizia n.29 del 08.08.1986, con elaborati grafici; - Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.29/86 del 09.10.1989, con elaborati grafici; - Attestato di Agibilità garage prot. 567/91 del 06.03.1991; - DIA prot. 3257 del 30.06.2003. Secondo quanto riferito dal detto esperto di stima l'ambito in cui è ubicato il cespite risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica- secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), e di opere di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese – secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche), sono presenti a pochi metri anche poche attività commerciali. Relativamente all'appartamento ed al deposito oggetto di procedura esecutiva, il detto esperto di stima evidenzia che sotto il profilo urbanistico, il progetto è stato approvato con Variante alla Concessione n.29/86 del 09.10.1989 che prevedeva la costruzione di fabbricato da adibire a civili abitazione costituito da n°2 piani fuori terra ed un piano seminterrato. In merito alla rimessa ubicata al piano seminterrato, identificato catastalmente fg.4 p.lla 191 sub 13, l'esperto stimatore riferisce che non si riscontrano difformità rispetto al progetto approvato, ovvero rispetto alla Variante alla Concessione n.29/86 del 09.10.1989. In merito all'appartamento ubicato al piano primo – lotto uno, identificato catastalmente al fg.4 p.lla 191 sub 9, l'esperto di stima riferisce che si riscontrano lievi difformità planimetriche interne rispetto al progetto approvato con DIA prot. 3257 del 30.06.2003 e, in particolare, dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con la planimetria del progetto approvato (in rosso) si rileva che risultano lievi difformità sulla distribuzione degli spazi interni. L'esperto di stima nell'elaborato in atti ritiene confacente nel caso *de quo*, far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380; in particolare, secondo il medesimo esperto, poiché le opere da sanare risultano compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia al momento della

presentazione della domanda, piccole difformità per opere interne, l'aggiudicatario potrà ottenere una CILA in sanatoria, che è subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione) pari a circa €. 516,00 ed ai costi per l'istruttoria della pratica pari a circa €. 1.200,00. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al cespite in questione oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso 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). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. L'esperto di stima, inoltre, riferisce che non risultano ordini di demolizione dei beni in questione e che è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente all'immobile solo dell'autorimessa, fg. 4 p.lla 191 sub 13. L'esperto inoltre, riferisce che dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuate dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, non sono state riscontrate: a) trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa; b) trascrizioni di domande giudiziali; c) provvedimenti di assegnazione al coniuge; d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) la presenza di regolamento condominiale; f) la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati. Il medesimo esperto di stima riferisce, inoltre, che sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalle ispezioni ipotecarie, non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Dalla medesima documentazione non risultano vincoli o oneri a carico della parte acquirente ad eccezione di quelli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Dalla detta documentazione si rileva che le unità immobiliari in questione non sono provviste di APE e che l'esperto di stima ha stimato in circa €. 300,00 per ciascun cespite il costo per la redazione del relativo attestato. Dall'elaborato peritale si evince che i cespiti non sono assoggettati a condominio. Dalla suindicata documentazione in atti si evince, inoltre, che i beni in questione non ricadono su suolo demaniale e che sugli stessi non risultano diritti né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati, in sostanza non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Dalla stessa 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

PROVENIENZA

Gli immobili di cui ai LOTTI UNO e DUE del presente avviso di vendita sono pervenuti ai debitori eseguiti, con i relativi accessori e pertinenze, per acquisto fatto da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Pugliese La Corte di Sapri (SA) in data 14.08.1986, Rep.n. 9200, registrato a Vallo della Lucania (SA) in data 03.09.1986 al n.1801 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno) in data 12.09.1986 ai nn.20969/17316.

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti di cui ai LOTTI UNO e DUE oggetto del presente avviso di vendita risultano essere occupati dalla debitrice eseguita e proprio nucleo familiare.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO ("asincrona" con unico rilancio)

1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

LA VENDITA AVVERRÀ' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO

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

La vendita avrà luogo il giorno **20(venti) novembre 2025(duemilaventicinque)**, alle ore **12,00(dodici e zero minuti)** con il prosiegua, innanzi al Professionista delegato Notaio Maria D'Alessio presso il suo ufficio secondario sito in TEGGIANO (SA) alla Via Provinciale Teggiano – Polla.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita 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 prosiegua del presente avviso di 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, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, **entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 19(diciannove) novembre 2025(duemilaventicinque).**

Il gestore della vendita telematica è la società "**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**";

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Notaio Maria D'Alessio.**

2) OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con 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 telematica (<https://www.astetelematiche.it>),

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;
- 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;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). **Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.**

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta.pvp.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 rende noto, inoltre, che:

- 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del Professionista delegato;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10%(dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate e, precisamente, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. CC1476058468 denominato "*conto cauzione*" intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Proc. n. 4/2008 R.G.E./B) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 39 0 05142 15200 CC1476058468**.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista delegato non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

4) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale della vendita telematica sopra indicato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 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.

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

- 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 (<https://www.astetelematiche.it>);

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.

5) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista 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 nell'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 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 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

Nel secondo caso, il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il Professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della gara telematica sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA di seguito meglio indicata;

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

- il Professionista delegato 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 delegato 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

6) 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:

- a) 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;
- b) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- c) 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 delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso studio del Professionista delegato o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato 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 delegato 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.

7) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il Professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

8) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) 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 conseguentemente:
- a) 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;
 - b) 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 congruaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) 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.

9) SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato 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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario n. CC1476058433 denominato "*conto procedura*" intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Procedura Esecutiva n. 4/2008 R.G.E./A) acceso presso la Banca di Credito Popolare - Filiale 147 di Salerno Via Roma n. 18, recante il seguente **codice IBAN: IT 52 B 05142 15200 CC1476058433** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Lagonegro procedura esecutiva n. 4/2008 R.G.E.*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) il Professionista delegato procederà a fissare immediatamente 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 dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Qualora 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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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).

10) SALDO SPESE DI TRASFERIMENTO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

La somma forfettaria in questione dovrà essere pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese di trasferimento nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il Professionista delegato depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il Professionista delegato 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;

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese di trasferimento da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal Professionista delegato saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato 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 versato in eccedenza

Si rappresenta, inoltre, che 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 del 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 del 2017).

11) PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul "portale delle vendite pubbliche", almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, 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;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

12) ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

In virtù del principio di "continuità della delega" il Professionista delegato è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del Giudice di sospendere la vendita *ex art.* 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il Professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI; nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il Professionista delegato provvederà ad inoltrare al Giudice dell'Esecuzione una relazione congiunta con il Custode Giudiziario sulla base di quanto disposto dal medesimo Giudice dell'Esecuzione nella ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni

13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega

e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

14) DELEGA

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato il medesimo Professionista Notaio Maria D'Alessio per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali.

15) ISTANZE DI SOSPENSIONE

In caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice dell'Esecuzione e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita.

16) REGIME DELLA 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.

17) RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, 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 seguente recapito: tel: 0975-739091; indirizzo di posta elettronica certificata: "maria.dalessio@postacertificata.notariato.it".

Teggiano (SA), il giorno 31(trentuno) luglio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Notaio Maria D'Alessio