

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 82/2013 R.G.E. ex Tribunale di Sala Consilina

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **dott. Gianpiero Vecchio**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 03.04.2024 e successiva autorizzazione del 05.02.2025,

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 01.10.2026 alle ore 16:00**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale e deposito agricolo con annesso terreno di pertinenza situato nel Comune di **Auletta (Sa)** alla località Mattina, il tutto catastalmente come segue: **abitazione** di tipo civile al **fg. 10, p.lla 624, sub 2, cat. A/2, classe 7**, consistenza 12 vani, rendita € 774,69; **deposito** al **fg. 10, p.lla 624, sub 3, cat. C/6, classe 10**, consistenza 92 mq, rendita € 171,05; **magazzini e locali di deposito** al **fg. 10, p.lla 624, sub 4, cat. C/2, classe 12**, consistenza 78 mq, rendita € 145,02.

Il bene è composto da un fabbricato sviluppato su due piani formati da un piano seminterrato adibito a garage e deposito, allo stato grezzo, privo di finiture e in parte privo chiusure perimetrali e infissi e un piano superiore adibito in parte ad abitazione e in parte ad attività agricola.

Il bene è all'interno di un lotto di pertinenza in zona lontana dal centro abitato ma vicino alla S.R. n. 19 ter.

NOTIZIE URBANISTICHE – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito nell'anno 1992 con C.E. n. 6 del 24/06/1992 per la realizzazione di due fabbricati rurali sui terreni identificati nel NCT al foglio n. 10 particelle nn. 18-270-276. A seguito di difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia del 1992 in data 23/09/1999 veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 25, ai sensi della L.n. 47/85 e sue mod. ed int..

Il bene non è completamente legittimo dal punto di vista urbanistico. Le opere difformi dovranno essere demolite e ripristinato lo stato dei luoghi, così come assentito nelle due C.E. suddette.

Il CTU ha rilevato delle difformità rispetto al progetto del 1992 e ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria del 1999. Il piano seminterrato, in entrambi i provvedimenti autorizzativi, riporta uno spazio coperto ma non chiuso per tre lati e descritto come portico mentre, dal rilievo effettuato, tale portico è stato in parte chiuso perimetralmente con parete in laterizio senza intonaco, senza infissi e senza finiture. Pertanto, alla luce di tale riscontro, l'immobile non può ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal punto di vista catastale il fabbricato risulta conforme alle planimetrie denunciate all'Agenzia del Territorio. Il piano terra o rialzato, così come rilevato, è destinato completamente ad abitazione mentre le C.E. rilasciate dal Comune prevedevano la realizzazione di quattro vani a destinazione agricola (oggi destinati a camere da letto e a cucina).

Pertanto, l'accesso ha permesso al sottoscritto di rilevare due difformità che si possono riassumere come di seguito: 1. Piano seminterrato: chiusura con pareti in laterizio di gran parte del portico; 2. Piano terra: n. 4 vani a destinazione agricola (deposito) oggi risultano utilizzati come camere da letto e cucina. La difformità urbanistica rilevata non può essere oggetto di sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985) in

quanto la volumetria assentita con i due provvedimenti autorizzativi suddetti ha già esaurito quella consentita per il lotto di appartenenza pertanto, non è possibile procedere con una richiesta di sanatoria edilizia in quanto la volumetria eccedente era difforme all'epoca della realizzazione del fabbricato ed è difforme alla data odierna (non rispetta il principio della doppia conformità sia alla normativa esistente alla data del 1990 quando fu rilasciata la prima C.E. e sia alla normativa vigente). I vani al piano terra vanno ripristinati come deposito agricolo e le pareti a chiusura di parte del portico al piano seminterrato vanno demolite e ripristinato lo stato assentito. Tali abusi saranno oggetto di quantificazione e tenuti in conto nella stima del bene nei prossimi paragrafi. La quantificazione terrà conto degli oneri tecnici per la pratica al comune, dell'oblazione e dei diritti di segreteria e dei lavori occorrenti per il ripristino dei luoghi. Inoltre, ad oggi non è più possibile procedere con una pratica "Piano Casa" così come descritta nella precedente CTU in quanto la legge non è stata prorogata dalla Regione Campania.

Le finiture sono di buona fattura, gli impianti sono a norma e l'impianto termico è presente. Gli infissi garantiscono una buona efficienza energetica dell'intero alloggio. L'accesso al piano abitativo avviene direttamente dalla quota del giardino. Gli ambienti abitativi sono formati da: Soggiorno, cucina, due bagni, vano scala di accesso al piano seminterrato, zona notte rialzata rispetto a quella a giorno e formata da tre camere da letto (tre dei vani oggi destinati a camere da letto dovrebbero essere adibiti a deposito agricolo, come da C.E. assentita).

STATO DI POSSESSO:

Attualmente il bene oggetto di vendita risulta detenuto.

FORMALITA' – VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI:

Per le formalità pregiudizievoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 177.000,00(euro centosettantasettemila/00) oltre imposte come per legge – al netto delle decurtazioni indicate dal CTU.

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 132.750,00(euro centotrentaduemilasettecentocinquanta/00) oltre imposte come per legge – al netto delle decurtazioni indicate dal CTU.

2. CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano specificando che **la vendita ha ad oggetto soltanto l'immobile con esclusione dei beni mobili ivi presenti**, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima e nelle integrazioni versate agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente 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 degli 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 o 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.

Inoltre, nel caso in cui tra gli immobili oggetto della vendita risultino degli abusi non sanabili, i predetti immobili non sanabili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

3. MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1. Condizioni e termini di partecipazione

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Le offerte possono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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 al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.).

Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non potrà essere considerata ammissibile dal professionista delegato.

3.2. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, secondo le indicazioni riportate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *"documenti"*, sottosezione *"portale delle vendite pubbliche"* del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta devono essere allegati:

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

oppure:

sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

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

In particolare, l'offerta e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- 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;
- 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).

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 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.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." ai seguenti recapiti: telefono: 0586 20141, e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

3.3. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente n. 428811 – IBAN: IT 57 C 07066 76530 000000428811** acceso presso la BCC Magna Grecia – Società Cooperativo filiale di Vallo della Lucania (Sa).

Il predetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Pr. Es. Imm. n. 82/2013 R.G.E. Tribunale di Lagonegro – versamento cauzione – **indicazione del lotto**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza della vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza della vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3.4. Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it**, all'udienza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del predetto gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unica offerta segreta con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

L'offerta è inefficace nel caso in cui:

- 1) perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) è inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta;
- 3) non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Non sarà possibile trasferire i beni aggiudicati a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In caso di più offerte valide, il professionista delegato, a seguito dell'esito delle verifiche preliminari sull'ammissibilità delle offerte, procede all'apertura della gara.

I partecipanti alla gara, inserendo il proprio codice di partecipazione (generato in sede di presentazione dell'offerta) possono rilanciare tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Le offerte telematiche effettuate sono rese note in rete, direttamente dal sistema, a tutti i partecipanti in modo anonimo.

Terminata la gara, i partecipanti vengono notiziati dell'esito della stessa.

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it.

Per la struttura dei sistemi informatici non possono esistere due offerte concomitanti, in quanto l'elaborazione dei dati, dalle CPU del server, avviene sempre in modo sequenziale.

La tempestività e la progressione d'ordine delle offerte ricevute sarà determinata automaticamente dal momento della registrazione delle stesse sul server come sopra illustrato.

Per dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti si precisa che:

- **farà fede esclusivamente il tempo in cui è avvenuta la registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara;**
- **non sarà determinante né il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o su altro dispositivo né quello risultante all'interno della consolle di gara al momento dell'invio dell'offerta.**

Entrambi detti termini sono puramente indicativi.

3.5. Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- 1) qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta sarà senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.;
- 2) qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base** il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

sia per il punto 1 che per il punto 2, nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- qualora siano presentate più offerte valide, nel caso in cui gli offerenti aderiscono alla gara telematica, **si procederà con la gara telematica con la modalità asincrona** sul prezzo

offerito più alto, mediante **UNICA OFFERTA SEGRETA – AD AUMENTO LIBERO – da formularsi telematicamente entro e non oltre 24 ore dal momento in cui il professionista delegato ha avviato la gara**, con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancata adesione da parte di quest'ultimo alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato, per procedere all'aggiudicazione, terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso di parità di prezzo e di condizioni, l'immobile sarà aggiudicato, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

- nel caso in cui risultano depositate **istanze di assegnazione** e anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, **il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.**

Nel caso in cui, invece, non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. o se la vendita non avesse luogo per qualsiasi ragione, si procederà a una nuova vendita senza incanto (previa autorizzazione del G.E. laddove necessaria).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato e avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara.

3.6. Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 428811 – IBAN: IT 57 C 07066 76530 000000428811 acceso presso la BCC Magna Grecia – Società Cooperativo filiale di Vallo della Lucania (Sa), con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Pr. Es. Imm. 82/2013 R.G.E. Tribunale di Lagonegro", restando 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 mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche gli eventuali costi per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle

...tale del decreto di tras
...lizievoli gravanti sugli imm

ASTE GIUDIZIARIE®

bonifico
l'atto di
immobili

anche il divieto per il consorzio di iscriversi unitamente all'iscrizione

ASTE
a carica di
QUIZ IARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ta si applicano le vigenti n

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®