

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 46/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. **Cecilia Del Forno**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 04.10.2023

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 11.11.2025 alle ore 17:00** 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 immobile sito nel Comune di **Torchiera (SA)** censito nel NCEU del Comune di Torchiera (Sa), località Torchiera Scalo, Via Acquasanta snc (già S.P. 86), **al foglio 3 particella 141 sub 2, piano T-1**, categoria A3, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 247,90, e, precisamente, piccolo fabbricato sviluppatosi su piano terra e piano primo della consistenza catastale complessiva di vani sei con annessa corte. Confinante con terrapieno, particella 141 sub 1 e con Via Acquasanta.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente fronte strada Via Acquasanta attraverso un ballatoio/balcone ed è costituita da un piano terra con zona a giorno con angolo cottura, una camera e un bagno, la scala interna smonta al primo piano dove troviamo due camere, bagno e balcone.

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Gli ambienti si presentano tutti con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo ceramica a mosaico nei colori chiari. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di doppio vetro con camera d'aria, di zanzariere e con elementi oscuranti esterni in pvc di colore verde del tipo "romana", le porte interne sono tamburate in legno di colore noce scuro e con telaio scorrevole, la porta d'accesso, anch'essa di colore verde scuro, del tipo blindata, la pavimentazione, di colorazione diversa nei bagni, è del tipo gres porcellanato di colore chiaro, pedate ed alzate della scala interna sono rivestite in marmo. Esternamente il fronte strada su Via Acquasanta si presenta con rivestimento in mattoncini a faccia vista. L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di conservazione, con buona distribuzione degli



spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture. L'unità, infine, è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua elettrico, di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto di adduzione dell'acqua e scarico dei liquidi. All'esterno vi è una piccola corte posteriore al fabbricato, della superficie di circa 75 mq, annessa alla particella 141, e quindi, in comune anche col subalterno 1 non oggetto di esecuzione.

REGOLARITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE:

Presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Torchiara, vi è istanza dell'11/05/2009, assunta al prot. n. 1749 del Comune di Torchiara, di concessione di permesso ad effettuare lavori su "progetto di demolizione e ricostruzione porzione di fabbricato rurale" a seguito di ordinanza comunale di messa in sicurezza in relazione a una porzione di fabbricato rurale, identificato al foglio 3 particella 150 (ex). Si precisa però che agli atti del Comune a tale istanza risulta allegata una scrittura privata di promessa vendita, datata 18/09/1992. Come meglio specificati negli elaborati tecnici, i lavori consistono nella demolizione totale del preesistente fabbricato, oggetto di parziale demolizione con richiesta del 3/11/2008 (prot. 3861), in particolare della muratura in pietrame e dei solai in legno ormai in disuso da oltre un trentennio. In data 28/05/2009 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1130 dal responsabile dell'area urbanistica. In data 3/06/2009 il tecnico incaricato comunica l'inizio dei lavori. In data 28/05/2014 il direttore dei lavori comunica l'ultimazione dei lavori avvenuta in data 25/05/2012 e "che è stato rispettato quanto previsto nel Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Torchiara". Si precisa infine, che negli archivi nominativi delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Torchiara, non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A./S.C.I.A./P. di C.) sui beni oggetto di esecuzione, a nome della debitrice, come pure, interrogando lo sportello abusivismo e condono, non risultano presentate istanze secondo le leggi n.47/1985 (primo condono), n.724/1994 (secondo condono) e n.326/2003 (terzo condono). Il certificato di agibilità non risulta presente agli atti. Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio: 1) diversa distribuzione interna degli ambienti; 2) mancata realizzazione della copertura a due falde e del torrino corpo scala (lasciando al loro posto una copertura piana non praticabile), diversa distribuzione delle aperture esterne; per gli abusi evidenziati il compendio pignorato non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985, in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione dell'illecito, la data presunta è tra il 25/05/2012 data di ultimazione dei lavori e il 28/05/2014 data di

presentazione della scheda catastale doc-fa (dichiarazione prot. n. SA0151550), la quale corrisponde allo stato attuale rilevato ma non a quanto autorizzato. In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; per quanto indicato al punto 1), essendo non rilevante ai fini urbanistici, la regolarizzazione è possibile attraverso la presentazione presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati (art.6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001). Non è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa per tale difformità in quanto la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto attuale. Tali difformità risultano sanabili. Per quanto indicato al punto 2) la difformità è sanabile con un accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), pertanto sarà da presentare, a cura dell'acquirente, un'istanza in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per l'autorizzazione dei lavori eseguiti in difformità. Anche in questo caso non è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa in quanto la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto attuale. Con la specifica che presentando la S.C.I.A. per il punto 2) è possibile contestualmente sanare anche il punto 1) (non vale il contrario). Pertanto, l'aggiudicatario è tenuto a regolarizzare urbanisticamente il fabbricato presso l'ente comunale con quanto riportato.

VINCOLI – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione reperita e dagli accertamenti effettuati dal CTU, non vi sono maggiori oneri gravanti sull'immobile, oltre a quelli dichiarati nella perizia, dunque, per le formalità pregiudizievoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore. Il bene pignorato non rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni. Non sussistono vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ricadenti su di esso. Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 la Giunta Regionale della Campania ha approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Torchiara ricade in zona 3 (sismicità bassa); l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.m.e ii. Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, e da indagini effettuate dal CTU, infine, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù. Infine, sulla base degli atti depositati nel fascicolo telematico dal creditore precedente e sulla base degli atti riscontrati a seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torchiara, l'immobile non è stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, ai sensi della Legge n. 457 del 5/08/1978 e della Legge n. 179 del 17/02/1992, pertanto non vi è l'operatività della previsione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 di

cui alla Legge n. 178 del 30/12/2020.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 79.000,00 (euro settantanovemila,00 euro)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 59.250,00 (euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00)

2. CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (La vendita ha ad oggetto soltanto l'immobile con esclusione dei beni mobili ivi presenti) così come identificati, decritti e valutati dall'esperto nominato nella propria relazione di stima 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 13:00 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, comma 3, 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, comma 3, 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, comma 1, 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 generando, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, 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 13:00 del giorno precedente la data della vendita.

3.3. Condizioni di ammissibilità formale

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it) - oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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. 32/2015.

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 dal Ministero della Giustizia. 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 verrà formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all’indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati 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.

Inoltre, l’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile e indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l’offerta; se

l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 D.M. 26.02.2015 n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Ed ancora, all'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- ricevuta dell'avvenuto pagamento del bollo dovuto per legge effettuato con modalità telematica, in formato "xml" scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 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 non offerente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 con attestazione di conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, procura speciale o certificato camerale/visura camerale, delibera assembleare, etc.);

84078 VALLO DELLA LUCANIA (SA) VIA G. MURAT, 20 – TEL 0974 4496 FAX 0974 272572 CELL. 3389108119
e mail : cecilia.delforno68@gmail.com pec: ceciliadelforno@puntopec.it

- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, deve essere allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti e autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Tutti i dati richiesti, ma non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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.

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

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.

3.4. 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. 4031361 – IBAN: IT76W0706676532000000431361** acceso presso la BCC Magna Grecia filiale di Vallo della Lucania (Sa) o carta di credito.

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. 46/2021 R.G.E. Tribunale di Vallo della Lucania – 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.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo l° settembre 1993, n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

3.5 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del 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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato procederà alla verifica preliminare delle offerte e alla deliberazione delle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

Nel caso di più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unico rilancio segreto ad aumento libero, nei termini di trenta minuti dall'apertura della gara**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

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.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizza esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

3.6 Meccanismo di aggiudicazione

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

1) nell'ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

2) se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta, indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Sia per il punto 1) che per il punto 2), in caso di mancata adesione all'area riservata dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Qualora siano presentate più offerte valide, nel caso in cui gli offerenti aderiscano alla gara, si procederà con la gara telematica, con modalità asincrona, sull'offerta più alta **secondo il sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero**, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al professionista delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo la scadenza del suindicato termine previsto per l'unico rilancio.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E..

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte del professionista delegato e terminerà decorsi trenta minuti dall'avvio della gara di cui sopra.

3.7 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 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), sempre sul conto corrente sopra indicato e intestato al procedimento espropriativo con espressa indicazione delle somme relative al **fondo spese** e quelle relative al **residuo prezzo**.

Il mancato versamento del prezzo nel termine, così come sopra indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Il Professionista Delegato **avvisa, altresì, che le spese** di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni, di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento) e ogni onere fiscale **sono a carico dell'aggiudicatario, da versarsi**, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Fermo restando che è facoltà dell'aggiudicatario esentare espressamente, con dichiarazione scritta, il Professionista Delegato/Custode Giudiziario dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, comma VI c.p.c.) e dall'effettuare gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Vallo della Lucania (Sa), alla via Gioacchino Murat, 20.

In ogni caso, in presenza di **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 delibazione 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 dovesse aver luogo per qualsiasi ragione, si procederà a una nuova vendita senza incanto (previa autorizzazione del G.E. laddove necessaria).

4. PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, pubblicazione.

Inoltre, il predetto avviso di vendita sarà pubblicizzato on-line, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Infine, ciascun interessato, previo appuntamento con l'avv. Cecilia Del Forno – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di



Avv. Cecilia Del Forno

patrocinante in Cassazione

vendita – **escluso il sabato e i festivi**, specificando che la richiesta deve formularsi **unicamente** a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "prenota visita immobile" e che le visite saranno calendarizzate fino a cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Vallo della Lucania, 30 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Cecilia Del Forno

firmato digitalmente

