

Avv. Giulio Amodio

Specializzato in Professioni Legali alla SSPL Federico II
Email giulioamodio@libero.it – P.e.c. giulio.amodio@forotorre.it
Viale Europa n. 127 – 80053 C/mare di Stabia (NA)
Tel. e Fax 081.872.3487 - Cell. 3801223850

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA GIULIANA SANTA TROTTA

R.G.E N. 23/2022

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Avv. Giulio AMODIO** (C.f. MDAGLI88M25L845R), *ex art. 591 bis* c.p.c., in qualità di professionista delegato alla vendita, giusta ordinanza emessa dal G.E., Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, in data 19 novembre 2024, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.,

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

a norma dell'art. 490 c.p.c, che il **giorno 8 LUGLIO 2025 alle ore 11:30 e ss.**, presso il proprio studio, sito in Castellammare di Stabia (Na) al Viale Europa n. 127, si procederà all'esame delle offerte ed alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la **piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161^{ter} disp. att. c.p.c. e, in particolare, del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, delle seguenti consistenze immobiliari, meglio descritte, in ogni loro parte, nella consulenza estimativa depositata dal Geom. Alessandro IULA ed ai relativi allegati (che si allegheranno in sede di pubblicità al presente avviso) – ad eccezione del LOTTO n. 2 escluso dalla vendita con provvedimento del 19.11.2024 con cui il G.E. riteneva *“l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis cod. proc. civ., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato relativamente ai LOTTI N. 1 e 3”*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

DIRITTO: Quota pari a 1/1 della **piena proprietà** delle seguenti **unità immobiliari**, suddivise nei seguenti LOTTI:

a) LOTTO 1: compendio immobiliare costituito da un **fabbricato principale**, dalla **corte del fabbricato** e un **terreno pertinenziale** ubicato nel Comune di Atena Lucana (SA) alla Via Guglielmo Marconi, con accesso diretto dalla strada Statale 59.

Il Compendio immobiliare è disposto su tre livelli fuori terra, oltre alla mansarda ed il piano seminterrato, ed è così composto:

- o **Corte del fabbricato:** identificato al Catasto Terreni del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 1123 (già p.lla 833, derivata dal frazionamento n. 2082 del 25/06/1986 della p.lla 479) con qualità ENTE URBANO ed una superficie di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

730 mq, confinante a nord con la particella 479, ad est con la strada pubblica, a sud con la particella 834, ad ovest con la particella 835;

- **Piano seminterrato:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 1123, sub 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 150 mq, sup.cat. 128 mq., r.c. € 162,68, confinante su tutti i lati con la corte del fabbricato (ente Urbano part 1123) e con il sub 1 (Bene comune non censibile, corpo scala). Esso è composto da un unico grande ambiente, con ampia altezza utile interna di 3,80 m e caratterizzato da gli interni grezzi, privi di intonaco, pavimentazione e impianti idrici ed elettrici;
- **Piano terra:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 1123, sub 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 123 mq, sup.cat. 143 mq, r.c. € 158,81, confinante su tutti i lati con la corte del fabbricato (ente Urbano part 1123) e con il sub 1 (Bene comune non censibile, corpo scala). Esso presenta un grande ambiente deposito, un bagno di piccole dimensioni e un secondo locale deposito di medie dimensioni. Gli interni sono completi di pavimentazione ed intonaci, nonché di grandi finestre che garantiscono ampia luminosità ai locali, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultano essere incompleti e non a norma.
- **Piano Primo:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 1123, sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 110 mq, sup.cat.mq.137, r.c. € 142,03, confinante con il piano sottostante sub 3 e con il piano soprastante sub 5 e con il sub 1 (Bene comune non censibile, corpo scala). È costituito da un unico grande ambiente deposito, con aperture finestrate murate e privo di intonaco e pavimentazione. Gli impianti idrici ed elettrici sono completamente assenti.
- **Piano Secondo:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 1123, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 204 mq, rendita euro 413,17. Esso è composto da:
 - un immobile residenziale di circa 130 mq costituito da due camere da letto, una cucina, un soggiorno e due bagni;
 - una mansarda di circa 70 mq costituita da due camere da letto, una cucina-soggiorno e un bagno.

- o **Terreno agricolo:** identificato al Catasto Terreni del Comune di Atena Lucana (SA) al Foglio 15, particella 835 (già p.lla 579/b), divisa in due porzioni – part. 835AA, seminativo, classe 3, are 0,44, RD. Euro 0,24, RA. Euro 0,19 e part. 835AB, pascolo arb., classe U., are 3,39, RD. Euro 0,21, RA. Euro 0,12 –, confinante a sud con la particella 836, ad est con la particella 1123, a nord con la particella 479, ad ovest con la particella 870 e 871. Detto terreno è posizionato sul retro del fabbricato ed è caratterizzato dalla presenza di piante di ulivo e qualche albero da frutto.

L'intero Compendio si trova in un mediocre stato manutentivo, come riportato nella perizia allegata.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 180.000,00 (centoottantamila/00) (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

OCCUPAZIONE: il Compendio risulta occupato dalla debitrice.

b) LOTTO N. 3: compendio immobiliare costituito da un **fabbricato principale** e da un **vigneto** ubicato nel Comune di Atena Lucana (SA) al Largo Vittorio Emanuele n. 11.

Il fabbricato – riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al foglio 12, part. 371, sub 4, cat. A/2, classe 2, consistenza 13.5 vani, r.c. Euro 599,61 – è disposto su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto ed il piano seminterrato (cantina), ed è così composto:

- o **Piano seminterrato** (cantina): accessibile dal retro del fabbricato, oltrepassando la particella 370 mezzo una rampa di accesso. All'interno vi sono ampi ambienti tutti connessi e senza chiusure, da cui è possibile accedere al piano terra per il tramite di una scala amovibile in legno. Gli interni si presentano grezzi. Impianto elettrico obsoleto e non a norma di legge.
- o **Piano Terra:** accessibile dal fronte del fabbricato con un ampio portone di ingresso. All'interno, oltre al grande spazio nell'ingresso delle scale, su retro vi è un grande ambiente deposito, che risulta non separato dagli altri subalterni non oggetto della presente perizia di stima e non oggetto di esecuzione.

Gli interni si presentavano vuoti, con intonaco e pavimentazione, mentre gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge.

Si precisa che vi è un accesso anche ad altro ambiente non oggetto di stima, in quanto risulta completamente abusivo e non autorizzato urbanisticamente.

- **Piano Primo:** ambienti residenziali, accessibili dal vano scala, completi di intonaci e pavimentazione. Detto piano è composto da una camera da letto, un soggiorno, una cucina, due bagni e due camere vuote. All'interno vi è un grande ambiente deposito. Gli impianti idrici ed elettrici risultavano obsoleti e non a norma di legge.
- **Piano Sottotetto:** accessibile anch'esso dal vano scala, è costituito da un unico grande ambiente con interni grezzi.

Il vigneto, invece, è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atena Lucana (SA) al foglio 12, p.lla 370, classe 1, 383 mq, RD.Euro 4,35, RA.Euro 3,07 ed è posizionato sul retro del fabbricato. Sul terreno non vi sono piantumazioni, pertanto, risulta incolto.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00) (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

OCCUPAZIONE: Il Compendio risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZA:

a) **LOTTO 1:** La piena proprietà dei cespiti oggetto di vendita e costituenti il LOTTO 1 – foglio 15, p.lla 1123 (già 833, derivata da p.lla 479) e i relativi sub e foglio 15, p.lla 835 (già 579) – è pervenuta alla debitrice eseguita nei modi che si precisano, qui, di seguito:

- in virtù di trasferimento *mortis causa* (denuncia di successione n. 97, vol.239 presentata all'Ufficio di Sala Consilina il 13.05.1981 e trascritta ai R.R.I.I. di Salerno il 05.06.1981 ai nn. 12860/11123), l'esecutata diventava comproprietaria dei cespiti, unitamente al padre (già proprietario di metà immobile) e ai germani, della quota di 1/15;

- con atto di donazione e divisione per Notaio Agnese Bruno del 13.12.1982, rep. n. 25210, registrato a Sala Consilina il 20.12.1982 al n. 2130 e trascritto ai R.R.I.I. di Salerno il 23.12.1982 ai nn. 31078/26664, il padre dell'esecutata donava i predetti cespiti ai figli, procedendo così alla divisione della massa ereditaria, con attribuzione all'esecutata della

piena ed esclusiva proprietà delle p.lle 833 (divenuta successivamente 1123 e su cui è stato costruito il fabbricato principale) e 835 del foglio 15.

b) LOTTO 3: La piena proprietà dei cespiti oggetto di vendita e costituenti il LOTTO 3 – foglio 12, part. 371, sub 4 (Catasto fabbricati) e foglio 12, p.lla 370 (Catasto terreni) – è pervenuta alla debitrice esecutata nei modi che si precisano, qui, di seguito:

- in virtù di atto di compravendita per Notar Giovanni Spinelli del 29.09.1968 registrato a Sala Consilina il 03.10.1968 al n. 1154 e trascritto ai R.R.I.I. di Salerno l'11.10.1968 ai nn. 23719/20833, l'esecutata acquistava unitamente al marito la proprietà dei beni, risultandone così inizialmente proprietaria per la quota di 1/2;

- in virtù di trasferimento *mortis causa*, l'esecutata riceveva la quota di 1/2, unitamente ai figli, dalla successione legittima del rispettivo coniuge e padre della debitrice; dichiarazione di successione n.38 vol.232 presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 14.03.1979 e trascritta ai RR.II. di Salerno il 4.04.1979 ai nn.8306/7374 e successivo verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali sottoscritto dinanzi al Tribunale di Lagonegro in data 24.11.2015, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 6.06.2018 ai nn. 22238/17262, in forza del quale si procedeva allo scioglimento della comunione ereditaria esistente e, la debitrice, a tacitazione dei diritti vantati sulla massa, si attribuiva tra l'altro, anche la suddetta consistenza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'elaborato peritale sopra indicato, al quale integralmente si rimanda, emerge che il Comune di Atena Lucana è provvisto di Piano Regolatore adottato con delibera di C.C. n. 8 del 24.04.2003, così come modificato a seguito di prescrizioni e osservazioni del C.T.R.-R.C. e Sezione Urbanistica di Salerno, recepite con Delibera di C.C. n. 26 del 20.11.06 e norme tecniche di attuazione approvate con delibera di C.C. n. 21 del 26.07.2007, è approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 71 del 11.12.07 pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 5 del 04.02.2008

Per quanto attiene ai singoli Lotti oggetto di vendita, si precisa quanto segue.

a) LOTTO 1:

Detto Lotto è costituito dai seguenti beni:

Bene 1: Locale deposito - Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1123, Subalterno 2.

Bene 2: Locale deposito - Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1123, Subalterno 3.

Bene 3: Locale deposito - Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1123, Subalterno 4.

Bene 4: Appartamento e mansarda - Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1123, Subalterno 5.

Bene 5: Corte (ente urbano) - Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 1123.

Bene 6: Terreno agricolo - Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 835.

I beni nn. 1 a 5 ricadono nella zona B1 saturata BS 1.1, mentre il bene n. 6 ricade nella zona E1 zona agricola normale.

Tutti i beni del Lotto 1 risultano coperti da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47/95 del 2022, che ha regolarizzato le seguenti strutture:

- Depositi nei subalterni 2, 3 e 4.
- Appartamento con mansarda (subalterno 5).
- Corte urbana (particella 1123).
- Terreno agricolo (particella 835).

Confrontando lo stato attuale dei predetti beni con i grafici di progetto C.E. in sanatoria n. 47/95 del 2022, emerge che i vari grafici risultano conformi, eccetto varie lievi difformità rientranti nell'ordine del 2%. In ogni caso, il Ctu ha comunque stimato un costo per sanare eventuali abusi non riscontrati.

Il Ctu, inoltre, evidenzia la sussistenza di una pericolosità potenziale frana P_urt5 e rischio potenziale frana R_urt5.

Detti beni non ricadono in zone demaniali, né sono soggetti ad altri vincoli urbanistici, archeologici o paesaggistici.

b) LOTTO 3:

Il Lotto 3 è composto dai seguenti beni:

Bene 12: Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni - Foglio 12, Particella 370.

Bene 13: Fabbricato residenziale, identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 12, Particella 371, Subalterno 4.

Il bene n. 12 ricade nella zona E1 zona agricola normale, mentre il bene n. 13 nella zona A2 centro storico.

Il fabbricato residenziale risulta presente nella sua interezza già nelle mappe catastali dei primi anni del 1900, pertanto, è possibile constatare che il bene risulti conforme in quanto realizzato prima del 31 ottobre 1942.

Per detto fabbricato risulta Autorizzazione edilizia prot. 2477/1979, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria per la sostituzione della copertura in legno con un solaio in calcestruzzo prefabbricato, con prescrizione di non alterare volumetria e

conformazione e mantenere le dimensioni delle aperture e di non modificare il prospetto principale.

Confrontando lo stato attuale dei predetti beni con i grafici di progetto rilasciati dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Atena Lucana è possibile evidenziare che la volumetria è rimasta invariata rispetto all'origine del fabbricato. Sono state riscontrate, però, delle variazioni interne, anche importanti, necessitanti di permesso edilizio, ma sanabili mediante accertamento di conformità edilizia.

È stata rilevata un'appendice estesa dal piano terra al primo piano, realizzata successivamente al 1942. Questo ampliamento non autorizzato non risulta sanabile; pertanto, il ctu ne ha tenuto conto nella determinazione dell'importo finale di stima.

Il Ctù, inoltre, evidenzia la sussistenza di una pericolosità potenziale frana P_urt5 e rischio potenziale frana R_urt5.

Eventuali ulteriori abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Sui cespiti oggetto di vendita gravano i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

a) LOTTO 1:

1. TRASCRIZIONE del 10/04/2012 - Registro Particolare 11476 Registro Generale 13681 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 175/2012 del 12/03/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2. TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 14828 Registro Generale 18768 - Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 925 del 07/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

b) LOTTO 3:

1. TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 14828 Registro Generale 18768 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 925 del 07/04/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il compendio

immobiliare oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo);
- o prendendo contatto esclusivamente con il custode, l'Avv. Giulio Amodio, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in C/mare di Stabia (Na) al Viale Europa n. 127, telefono n. 0818723487 – 3801223850 (dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 19), e-mail: giulioamodio@libero.it e p.e.c.: giulio.amodio@forotorre.it, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

OFFERTA DI ACQUISTO:

Gli interessati all'acquisto - escluso i debitori esecutati e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**, Gestore della vendita telematica, www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il predetto Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00);
- email: assistenza@astetelematiche.it

• compilando il form presente sul portale al seguente indirizzo ["https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti"](https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti).

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 23:59 del giorno 7 LUGLIO 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co. 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere **allegati**:

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

aperto presso la Banca Credit Agricole Italia s.p.a., filiale di Napoli, intestato a “**Tribunale Lagonegro proc. RGE 23 2022 B**” avente IBAN: **IT 53Q0623003418000057777950**;

- 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);
- se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l’offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l’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;
- qualora l’offerta sia presentata per conto dell’offerente da un presentatore dell’offerta, quest’ultimo non potrà presentare, nell’ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

L’offerente, all’atto della partecipazione, dovrà specificare il titolo sulla base del quale partecipa (personale, ditta individuale, legale rappresentante di società, ovvero per persona da nominare –quest’ultimo tipo di partecipazione è riservata agli avvocati), in quanto lo stesso sarà determinante ai fini dell’intestazione del bene e della relativa fatturazione.

Nell’ipotesi in cui l’offerente presenti l’offerta per persona da nominare e non abbia la qualità di avvocato, l’offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all’offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l’eventuale aggiudicazione.

Qualora l’offerente partecipi “*per persona da nominare*”, l’offerta dovrà contenere l’espressa indicazione della circostanza con onere dell’offerente/procuratore di effettuare la comunicazione dei dati dell’eventuale aggiudicatario (*electio amici*) nelle forme e nei termini di cui all’art. 583 c.p.c. In detta ipotesi, in caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà dichiarare **ENTRO TRE GIORNI** dalla vendita i dati della persona per la quale ha

presentato l'offerta, depositando il relativo mandato avente data anteriore alla presentazione dell'offerta, direttamente al professionista delegato, personalmente, ovvero mediante dichiarazione, munita di sottoscrizione digitale, da inviare all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato (*giulio.amodio@forotorre.it*); in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome, in applicazione degli artt. 1402 e 1405 c.c., in combinato disposto con gli artt. 583 e 591 bis c.p.c.

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, altresì, al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel suindicato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet *pst.giustizia.it*.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 4 e art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 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 soltanto 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).

Nei casi programmati di mal funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma 1 D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di p.e.c. del professionista delegato: *giulio.amodio@forotorre.it*.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1 del D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a la Banca Credit Agricole Italia s.p.a., filiale di Napoli, intestato a **“Tribunale Lagonegro proc. RGE 23 2022 B”** avente IBAN: **IT 53Q0623003418000057777950**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica, ossia **entro le ore 23:59 del giorno 7 LUGLIO 2025**.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico che sarà eseguito **esclusivamente all'IBAN di provenienza**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

Tale restituzione avverrà nel termine di 3 giorni lavorativi, i quali, in caso di ammissione dell'offerente alla gara, decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

In caso di aggiudicazione, la cauzione verrà imputata in conto prezzo.

Si precisa, altresì, che la partecipazione implica il deposito di un'offerta. In caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 580, co. 2 c.p.c..

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata (o alla "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica") utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

A riguardo si rappresenta che 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 che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA:

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

I) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

• in primo luogo, il professionista 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 *ex artt.* 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

II) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel paragrafo che segue);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i. maggior importo del prezzo offerto;

ii. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii. a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv. a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà 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 non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI:

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:

- **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- **ii)** ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- **iii)** 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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista l'ha avviata.

A riguardo, si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo:

- o nel giorno stesso del termine della gara;
- o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato.

SALDO PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione – termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale** – con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente aperto presso la Banca Credit Agricole Italia s.p.a., filiale di Napoli, intestato a **“Tribunale Lagonegro proc. RGE 23 2022 A”** avente IBAN: **IT 18K0623003418000057778051, con causale: “saldo prezzo Lotto n. _____”**, tenendo presente che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

oppure:

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile** intestato al **“Tribunale Lagonegro proc. RGE 23 2022 A, Lotto n. _____”**.

Se il prezzo non viene pagato **integralmente e tempestivamente** dall'aggiudicatario:

- il G.E., con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;
- il professionista delegato fisserà immediatamente una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione **pari al 20% del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento *ex art. 587 c.p.c.*

Laddove il bene oggetto di vendita sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avverrà 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 al creditore, con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura, una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca *ex art. 2855 c.c.*, e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari. A tal uopo, il creditore fondiario dovrà trasmettere 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 di tali somme.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a suo esclusivo carico), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dalla procedura presso la Banca Credit Agricole Italia s.p.a., filiale di Napoli, intestato a “**Tribunale Lagonegro proc. RGE 23 2022 A**”, avente IBAN: **IT 18K0623003418000057778051**, con causale: “**saldo spese Lotto n. _____**”, pari:

- in via generale, al **20% del prezzo di aggiudicazione**;
- per i soli terreni agricoli, al **25% del prezzo di aggiudicazione**.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno eseguite dal Professionista Delegato, salvo il caso di espressa dispensa scritta da parte dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista 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 eventualmente versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopraindicato:

- il professionista depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista 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 da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eccedenti la misura quantificata dal professionista, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che 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 *ex art. 560, co. 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).

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), 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.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio (allegato alla perizia di stima) cui si rimanda integralmente.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: come sopra detto le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

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

Per quanto ivi non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se 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 sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato, inoltre, provvederà:

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 conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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.*

PUBBLICITÀ LEGALE:

La vendita sarà preceduta:

a) dalla pubblicazione sul “***portale delle vendite pubbliche***” (www.pvp.giustizia.it) *ex art. 490 co., 1 c.p.c.*, almeno **settanta giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente il bene e con l'indicazione di eventuali siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet "www.astegiudiziarie.it";

c) dalla pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", fornito da Aste Giudiziarie Inline S.p.a., sui siti Internet "**Casa.it**" e "**Idealista.it**", almeno **quaranta giorni** prima dalla data fissata per la vendita di un avviso contenente una descrizione sintetica e riassuntiva dell'immobile in vendita e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 19 marzo 2025

Firmato digitalmente
Il Professionista delegato
Avv. Giulio Amodio

