



**TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO**  
**- Terza Sezione Civile –**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 41/2018**

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

L'avv. **Alessandra Mazzola**, con studio in Muro Lucano (PZ) alla via G. Marconi n. 97, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 08 marzo 2022 e successivo rinnovo delle operazioni con ordinanza del 03.07.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 41/2018 RGE pendente dinanzi il Tribunale di Lagonegro e promossa dalla UBI BANCA S.p.A., oggi MAIOR SPV S.r.l. in virtù di cessione dei crediti del 23/07/2018, G.U. del 26/07/201; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E. ha **ritenuto** di disporre la **vendita dei beni sottoindicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.**; considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni *ex art. 591-bis c.p.c.* e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; **dispone** che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**AVVISA**

che il giorno **16 OTTOBRE 2024, alle ore 17,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica **“asincrona”** con unico rilancio, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto.

Si precisa che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti della procedura, depositata in data 04 gennaio 2022 dal nominato CTU geom. Alessandro Iula, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

**1. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

(come da relazione tecnica agli atti)

**LOTTO UNICO – Piena proprietà bene immobile ubicato a Casalbuono (SA), via Roma, IV traversa n. 3, riportato al CF Foglio 12, part. 1360, sub 1, cat. A/7, Classe 2, consistenza 32,5 vani, superficie cat. 651 mq, rendita 3776,59, Piano S1, T, 1, 2.**

Il lotto di vendita è costituito da villa di pregio con giardino, disposta su tre livelli:

- Piano seminterrato, con accesso dal giardino o da scale interne, suddiviso in vari ambienti quali deposito, tavernetta, ampio soggiorno con angolo cottura, servizi igienici e camera.
- Piano terra, accessibile dal giardino da ingresso principale, oltre che dal garage edificato su altre particelle non pignorate. Ambienti suddivisi in: ufficio, servizi igienici, ampia cucina e soggiorno con soppalco e ripostiglio.
- Piano Primo, accessibile dal piano terra a mezzo di rampa di scale, vi è situata la zona notte, suddivisa in due ampie camere da letto con bagno autonomo, oltre a due camere da letto per ragazzi, e un altro bagno a servizio delle stesse, con letti posizionati sul soppalco accessibile da rampa di scale dall'interno.

Copertura realizzata in travi di legno lamellare a vista e pacchetto di copertura.

Solai in latero cementizio armato. Muri portanti armati nel piano seminterrato e lungo il lato nord della zona giorno. Tramezzature interne con tavole dello spessore di 12cm, e tamponature esterne realizzate con blocchi termici in laterizio di una larghezza di circa 0,45m. Impianti elettrici del tipo sottotraccia, in buone condizioni per quanto soia stato possibile visionare dall'esterno. Impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti sotto il pavimento. Il tutto alimentato da caldaia termica a combustione di legno o materiale legnoso. Infissi esterni in alluminio a taglio termico, porte principali in legno con disegni. Presenza di cappotto esterno per garantire l'isolamento termico.

Ampio giardino su tre lati della villa. Ingresso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Roma.

#### **- Stato di conservazione**

Il Ctu riferisce che alla data dell'accesso, tutti gli ambienti risultavano in ottime condizioni d'uso e manutenzione, ad eccezione di lievi distaccamenti dell'intonaco in prossimità del bagno, dall'attaccatura della parte verticale con il solaio nella stanza del piano terra.

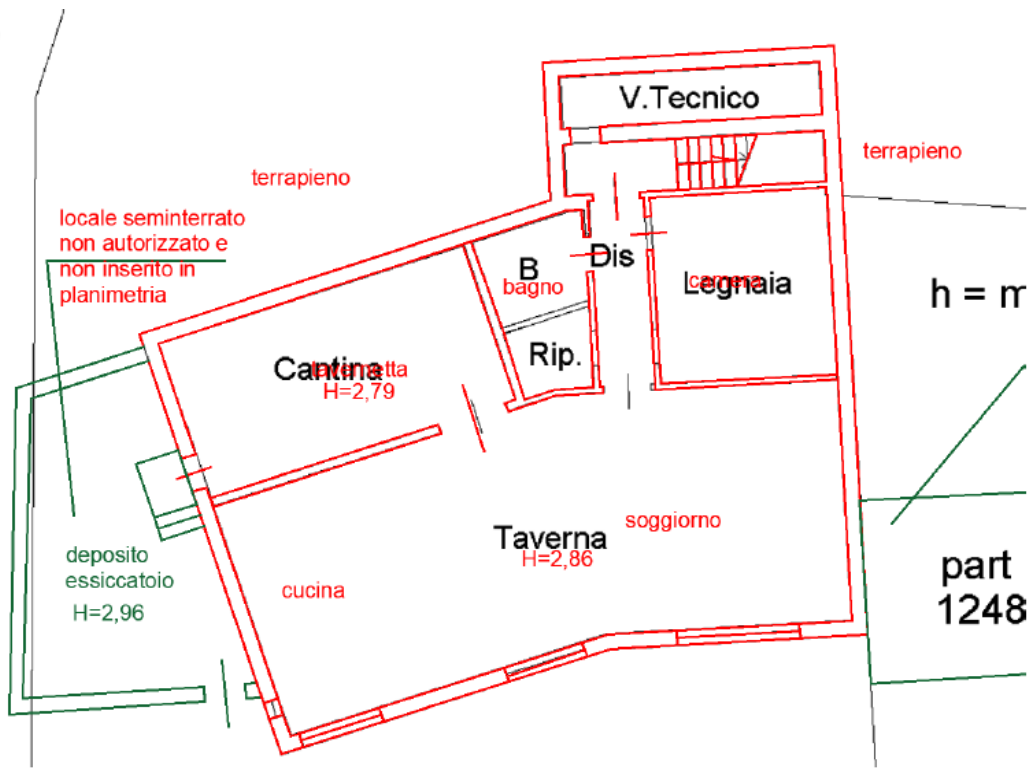
## **2. DATI CATASTALI:**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	12	1360	1		A7	2	32,5 vani	651 mq	3776,59 €	S1, T, 1, 2	

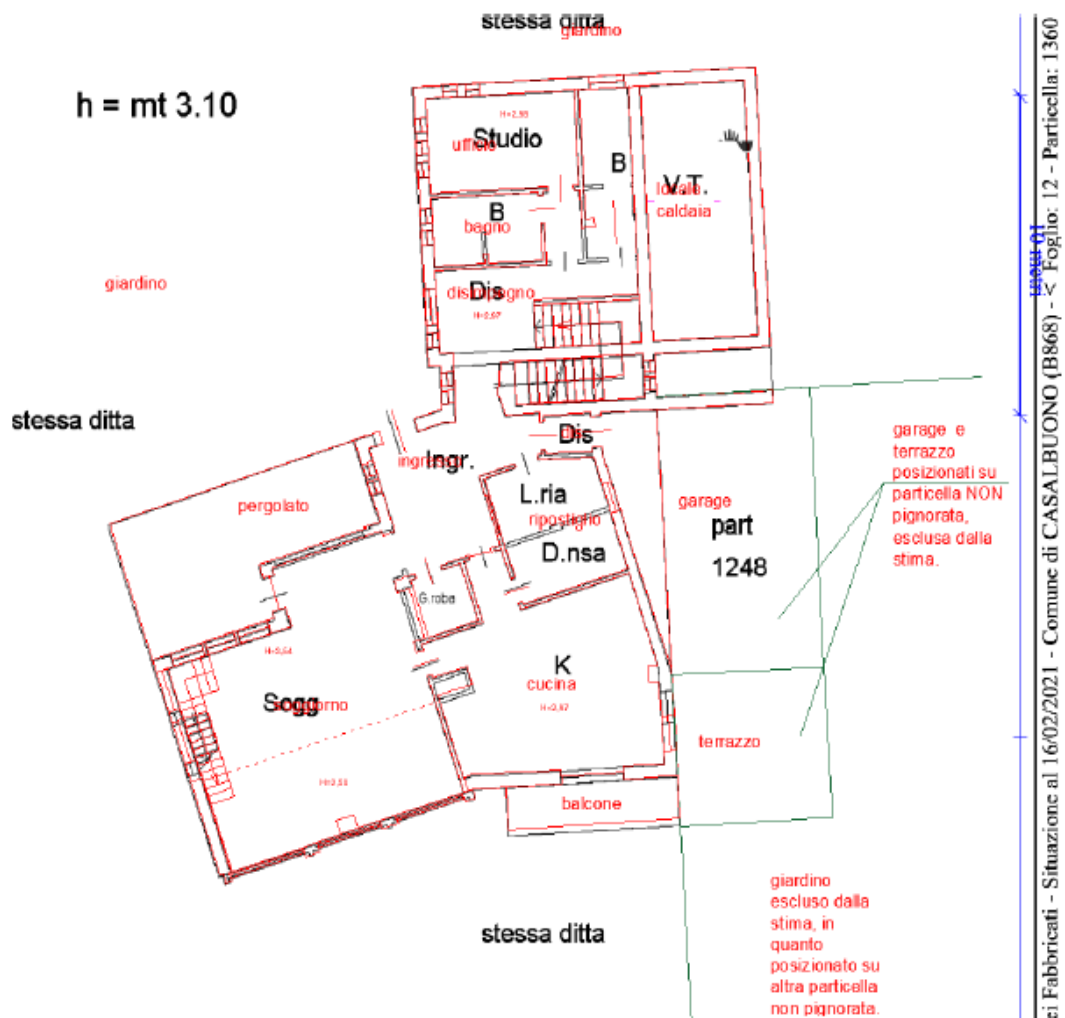
#### **- Corrispondenza castale**

Il CTU riferisce che non sussiste corrispondenza catastale, per alcune difformità dovute alla diversa disposizione di spazi interni. Di seguito si riportano i grafici eseguiti dall'esperto nominato mediante sovrapposizione dei rilievi effettuati (in rosso) con la planimetria catastale (in nero) rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Territorio.

Di seguito sovrapposizione catastale del Piano seminterrato, le linee verdi rappresentano le superfici abusive.



Di seguito sovrapposizione catastale del Piano Terra.

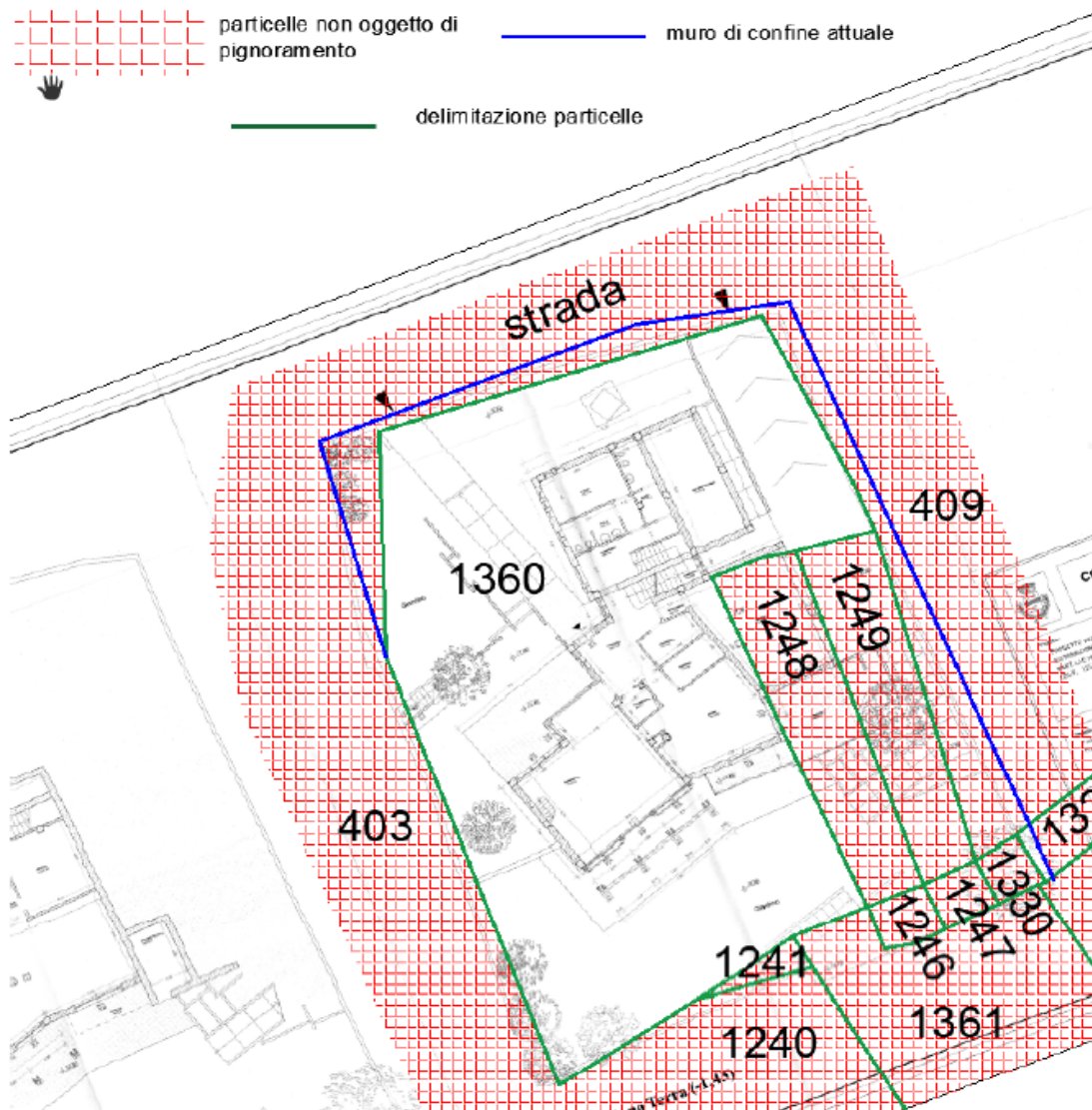


Di seguito sovrapposizione catastale del Piano Primo e soppalco.



Per l'eliminazione di tale difformità catastali, il Ctu precisa che è necessario procedere alla variazione D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni, I costi, per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 1.000,00.

Inoltre, viene precisato che, il bene, identificato come unità immobiliare part 1360 sub 1 oggetto di esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto, sconfinava su particelle intestate a terze parti, come ben visibile nella figura successiva:



In questa rappresentazione viene evidenziato che:

- sul lato ovest, parte del giardino invade la particella 403;
- sul lato nord, parte del giardino invade la particella strada;
- sul lato est, parte della rampa di ingresso invade la particella 409;
- sul lato est, il garage del piano terra è stato edificato in gran parte sulla particella 1248;
- sul lato est, i locali tecnici al piano seminterrato, e sovrastati dal terrazzo, sono edificati sulla particella 1248 e 1249;
- sul lato est, parte del giardino invade le particelle 1246, 1247, 1230, 409;
- sul lato sud, parte del giardino invade le particelle 1361, 1241 e 1240.

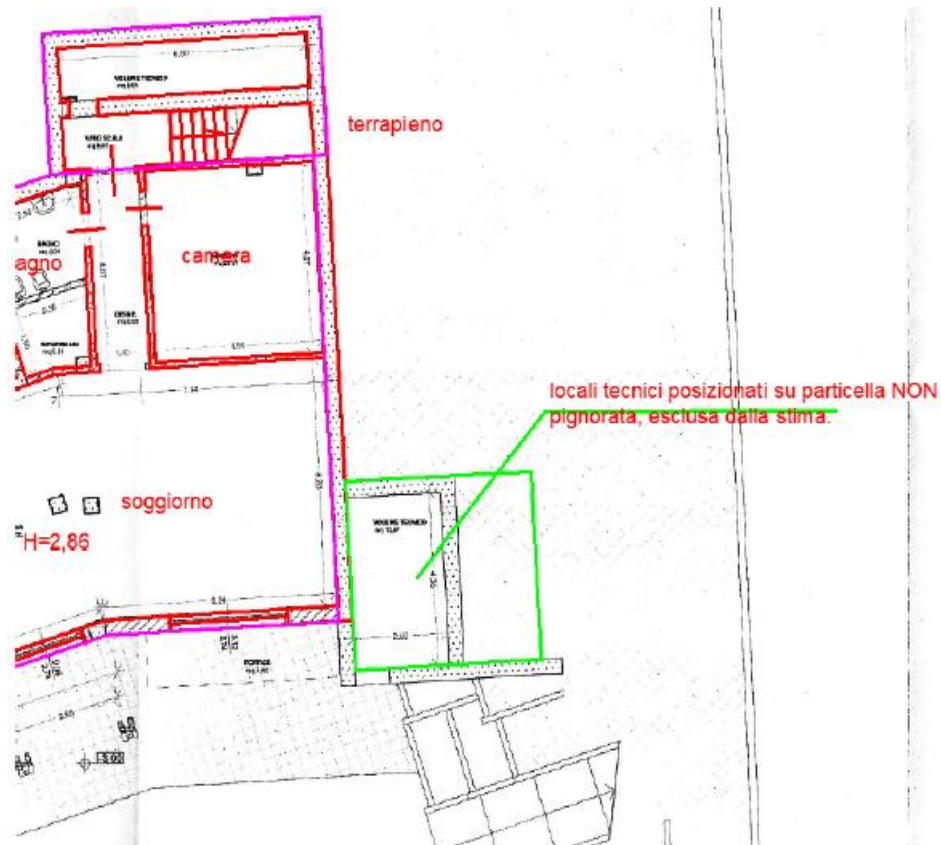
Tali sconfinamenti sono stati oggetto di decurtazione di una quota in percentuale del valore di stima finale. Nella figura successiva viene evidenziato ancora che il box-garage ed il terrazzo sono stati edificati su altre particelle, non oggetto di pignoramento, pertanto escluse dalla presente stima e dalla vendita. Pertanto sarà valutato un decurtamento per il ripristino dei confini, recinzioni-muretti, e chiusura di vani con chiusure in aderenza, oltre alle pratiche urbanistiche e relativi oneri che saranno necessarie.



### **- Precisazioni del Ctu**

Il Ctu riferisce: la villa inizialmente era stata progettata solo sull'attuale particella 1360, come dal primo permesso a costruire 7/2004, infatti tale progetto prevedeva che sul lato est il fabbricato veniva realizzato in aderenza al confine con la particella 1248. Solo successivamente, con permesso a costruire in variante, il fabbricato è stato ampliato anche sulle particelle 1248 e 1249. Tale permesso a costruire n°14/2009 è stato rilasciato allegando il compromesso di vendita di tali particelle, trasferimento mai concluso successivamente. Pertanto anche l'accatastamento del fabbricato realizzato sulle particelle 1248 e 1249 non si è mai concretizzato per via del mancato passaggio di proprietà. Si precisa quindi che il bene pignorato, part 1360 sub 1, non comprende l'intera villa, ma si esclude quindi il box-garage, un terrazzo, parte dell'accesso carrabile al garage stesso, e parte del giardino, come bene evidenziato nella figura della pagina precedente. Pertanto la stima successiva riguarderà soltanto le parti della villa ricadenti sulla particella pignorata 1360 sub 1, escludendo quindi il resto edificato sulle altre particelle non oggetto di esecuzione. Si provvederà inoltre alla decurtazione, dal valore finale, di oneri e spese per la divisione, chiusura di pareti, realizzazioni di muri o recinzioni, separazione delle utenze, nuovi allacci e tutto il necessario per trasferire soltanto la particella pignorata e renderla isolata dalle restanti particelle non oggetto di esecuzione forzata.

Nella figura successiva l'esperto evidenzia inoltre che, al piano seminterrato è stato realizzato un locale tecnico, il quale risulta posizionato sulla particella 1248, non oggetto di pignoramento, pertanto sarà escluso dalla vendita.



#### - Parti Comuni

Il Ctu precisa che il garage al piano terra risulta in gran parte edificata su particelle non oggetto di pignoramento, e quindi non oggetto di vendita. Lo stesso vale a dire per parte del piazzale esterno e parte del giardino.

### 3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il CTU riferisce che il Lotto in vendita è situato in zona "B" del piano regolatore Generale adottato dal Comune di Casalbuono (SA).

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. Permesso di Costruire 6/2005 prot. 1295 del 01/04/2005
2. Permesso di Costruire 14/2009 prot. 2377 del 16/09/2009
3. Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. 2744 /2010.

A seguito di verifiche della regolarità urbanistica, il CTU segnala le seguenti incongruenze riscontrate in fase di rilievo geometrico del bene oggetto di esecuzione:

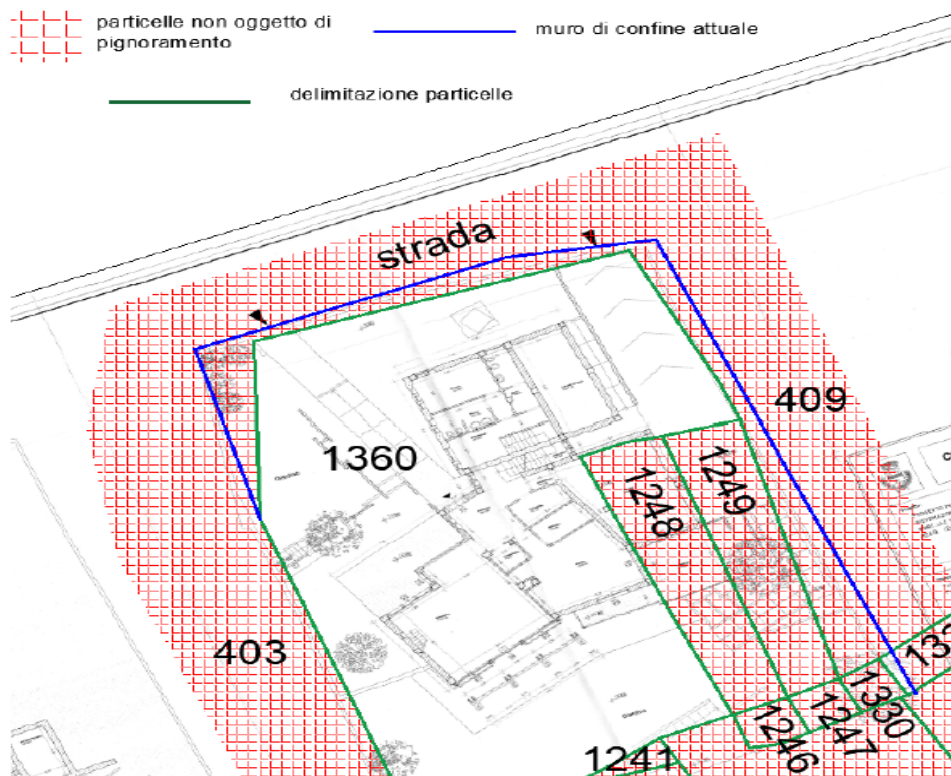
- Ampliamento, nella parte ovest al piano seminterrato, non autorizzato del locale deposito-essiccatoio, così identificato nella planimetria di rilievo del CTU di seguito riportata:



Il Ctu precisa che tale locale deposito risulta essere di una altezza utile di circa 2,9m, ed è costituito da muri perimetrali portanti, di cui per due lati di contenimento al terrapieno.

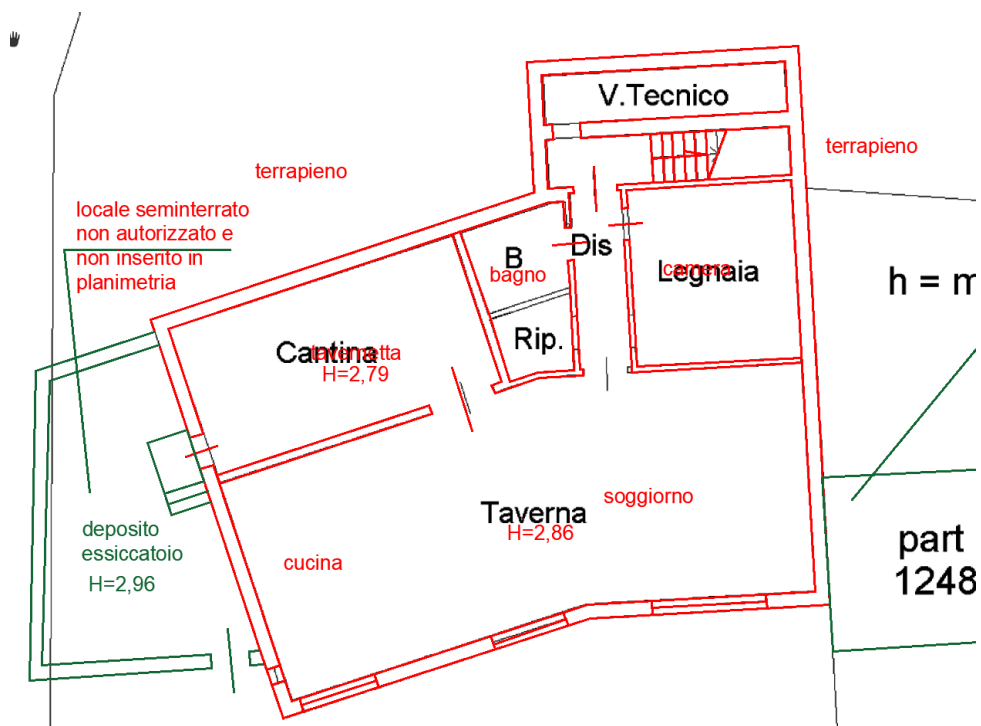
L'accesso a tale locale avviene tramite una porta che affaccia sul giardino lato Sud del fabbricato, ed a mezzo una piccola rampa di scale, si accede alla tavernetta, autorizzata come cantina;

- muretti di recinzione edificati oltre il confine di proprietà, così come evidenziato nella figura seguente:





- diversa destinazione degli ambienti al piano seminterrato, in quanto il progetto di variante prevedeva un locale legnaia, una taverna ed una cantina. Allo stato del sopralluogo invece è stato riscontrato dal Ctu una destinazione di tipo residenziale, con ampio bagno, camera, soggiorno cucina e tavernetta, così come rappresentato nella figura seguente:



Il CTU ancora precisa che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Casalbuono, previa specifica richiesta, non ha trasmesso certificato di "fine lavori" e collaudo inerente alle concessioni di cui sopra e pertanto, a parere del CTU, tale "Fine lavori" non sia mai stata presentata presso l'Ufficio Urbanistica. Pertanto, in assenza di tale adempimento tecnico, se non effettuato, sarà necessario presentare (a carico dell'acquirente) SCIA/Permesso costruire a completamento delle opere, dopodiché si potranno eseguire tutti gli atti relativi alla chiusura delle opere: accatastamento, collaudo statico, dichiarazione di conformità degli impianti e richiesta certificato di abitabilità/agibilità. Tali adempimenti hanno costituito oggetto di valutazione nella tabella dei deprezzamenti del valore di stima del cespite pignorato.

Il CTU precisa che il permesso a costruire 14/2009 ha utilizzato la volumetria residua del permesso a costruire n. 7 del 23/04/2004 (di proprietà degli esecutati), e la volumetria delle particelle oggetto di Compromesso di vendita 1246, 1247, 1248, 1249 e 1255/b.

#### 4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dal primo accesso della sottoscritta del 24/02/2021, quale anche Custode giudiziario del bene staggito, l'immobile è occupato dai debitori esecutati unitamente al proprio nucleo familiare fino alla vendita.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I cespiti staggiti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO Iscritto a Salerno il 16/02/2009 Reg. gen. 6874 - Reg. part. 860;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO Iscritto a Salerno il 18/06/2014 Reg. gen. 20821 - Reg. part. 1866;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da ATTO GIUDIZIARIO Iscritto a Salerno il 09/02/2017 Reg. gen. 5207 - Reg. part. 678;
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Salerno il 17/05/2018 Reg. gen. 19596 - Reg. part. 15347.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.**

Il Ctu riferisce che il bene pignorato non ricade in zone demaniali, ad esclusioni di uno sconfinamento del muretto a nord della villa, che invade parte della particella "Strade", né è gravato da censo, livello o usi civici, e quindi non vi è stata e non sarà necessaria alcuna affrancazione.

Si precisa che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato in virtù di autorizzazioni edilizie, sfruttando gli indici di fabbricabilità delle seguenti particelle non oggetto di esecuzione: Fg:12 part: 1242; Fg:12 part: 1243; Fg:12 part: 1244; Fg:12 part: 1245; Fg:12 part: 1256; Fg:12 part: 1257; Fg:12 part: 1258; Fg:12 part: 1330; Fg:12 part: 1246; Fg:12 part: 1247; Fg:12 part: 1248; Fg:12 part: 1249.

## 5. ONERI CONDOMINIALI

Per il Lotto Unico in vendita non vi è costituzione di condominio, pertanto non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.

## 6. CONSISTENZA IMMOBILIARE: totale superficie convenzionale mq. 614,60.

Tabella per il calcolo della superficie convenzionale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Seminterrati	173,20 mq	192,50 mq	0,80	154,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Seminterrato Locale tecnico e vano scala	13,33 mq	26,25 mq	0,30	7,88 mq	2,80 m	Seminterrato
Piano Terra Residenziale	192,00 mq	224,00 mq	1,00	224,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra vano scala	10,80 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,98 m	Terra
Piano Terra Locale Caldaia	35,26 mq	27,30 mq	0,30	8,19 mq	2,50 m	Terra
Piano Primo Residenziale	117,12 mq	165,54 mq	1,00	165,54 mq	2,70 m	Primo
Piano Primo Soppalco Soggiorno	22,74 mq	28,27 mq	0,80	22,62 mq	2,12 m	Primo
Piano Primo soppalco camere da letto	22,30 mq	29,30 mq	0,90	26,37 mq	3,02 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>614,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>614,60 mq</b>		

## 7. VALORE LOTTO UNICO – OFFERTA MINIMA

Prezzo di stima Lotto Unico: €. 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila/00).

**Prezzo di riferimento – valore base d’asta Lotto Unico: €. 94.922,10** (diconsi euro novantaquattromilanovecentoventidue/10), ridotto del 25% rispetto all’ultimo bando di vendita come da ordinanza del G.E. di rinnovo delle attività di delega alla vendita del 03.07.2024.

**Offerta minima di acquisto: €. 71.191,57** (diconsi euro settantunomilacentonovantuno/57).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un’offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad €. **71.191,57** (diconsi euro settantunomilacentonovantuno/57).

## **VISITE – SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare il sito web **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** e **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all’acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l’immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all’acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l’apposito form “*Richiesta di prenotazione visita*”, oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2582524.

\* \* \* \* \*

**Custode Giudiziario dell’immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Muro Lucano, alla via G. Marconi n. 97 (Mob. 389/1395165).**

**Gli interessati all’acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal geometra Iula Alessandro che sarà pubblicata sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

## **8. REGIME DELLA VENDITA**

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall’esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita 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 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; l’aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell’aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell’aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); la liberazione dell’immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che

l'aggiudicatario lo esoneri entro 30 giorni dalla data di aggiudica; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.**

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

## **9. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

### **OFFERTA**

**L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12:00 del giorno 15 OTTOBRE 2024.**

**La vendita si terrà il giorno 16 OTTOBRE 2024 ore 17:00 e seguenti**, con modalità telematica collegandosi ai siti sopra indicati; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

**L'offerta deve contenere:**

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- h) **l'importo versato a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto** e il pagamento del bollo;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

in via alternativa, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi 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 DPR n.68/2005; 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 (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 DM n.32 del 2015). L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge di €. 16,00 con modalità telematiche (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).

**CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile esclusivamente sul conto corrente vincolato acceso presso Banca

di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 41/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN IT 11 V 05142 15200 CC1476046419 con causale: Cauzione acquisto Lotto Unico n. RGE 41/2018 Tribunale di Lagonegro.**

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 15 OTTOBRE 2024**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato il giorno **16 OTTOBRE 2024 alle ore 17,00.**

**La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, 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.**

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it.**

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;

• procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
  - b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
    - maggior importo del prezzo offerto;
    - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
    - a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
    - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
  - c) il professionista procederà infine come segue:
    - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
    - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al- "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
- La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
- 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 alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ovvero alle ore 13:00 del giorno 18 OTTOBRE 2024;**
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero il giorno 19 OTTOBRE 2024;**

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato intestato alla procedura acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 41/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN IT 11 V 05142 15200 CC1476046419.**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa come per legge.

### **SALDO SPESE**

Nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare altresì una somma **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** e salvo conguaglio occorrenti per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario), mediante bonifico bancario sul conto corrente fondo spese acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. RGE 41/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN: IT14D0514215200CC1476036075**, con causale **“Saldo spese aggiudica Lotto Unico”**



All'esito delle operazioni di registrazione di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, 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 versato in eccedenza.

**Si precisa che per entrambi i versamenti del saldo prezzo e saldo spese – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.**

**Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento ed altri oneri nel termine perentorio di cui sopra comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione alla procedura delle somme versate a titolo di multa.**

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede in tal caso a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

#### **FORO COMPETENTE E CONDIZIONI**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Lagonegro.

#### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o presso lo Studio del Delegato in Muro Lucano alla via G. Marconi n. 97.

Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

**Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita a mezzo mail [avv.alessandramazzola@gmail.com](mailto:avv.alessandramazzola@gmail.com) del professionista delegato alle vendite, tel. 089/2582524, mobile 3891395165; [alessandramazzola@arubapec.it](mailto:alessandramazzola@arubapec.it).**

Salerno - Lagonegro, 24/07/2024

*il Delegato alla vendita*

**avv. Alessandra mazzola**