

AVV. ALESSANDRO GUERRA
Tel. 0975/74570 (n.2 linee urbane r.a.) – fax 0975/74360
84034 – PADULA SCALO (SA) – Via Principe n.4
Pec: avv.alessandroguerra@pec.giuffre.it
e-mail: studioleg.guerra@gmail.com

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2022 R.G.E.
AVVISO di VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ESPERIMENTO N.1

Il sottoscritto avv. Alessandro Guerra con studio in Padula (SA) alla via Principe n. 4 iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro, nominato professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Lagonegro Dott.ssa Giuliana Santa Trotta ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti con ordinanza del 15/10/2024, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 01 Aprile 2025 alle ore 17:00**, presso il suo studio, con il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A e tramite il suo portale www.astetelematiche.it procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, degli immobili di cui appresso ed alle condizioni sotto riportate, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 31 Marzo 2025**.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. siano riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura del Professionista delegato presso il proprio studio.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

piena proprietà su:

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione su più livelli con pertinenziale autorimessa a piano terra ubicata a Polla (SA), VIA DI PORTA DEI CAVALLI n. 3, identificata nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio **17**, Particella **1818**, Subalterno **4**, indirizzo: VIA DI PORTA DEI CAVALLI n. SN, Piano **T-1 – 2**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,5** vani, Superficie catastale totale: **148 m²**, Totale escluse aree scoperte: **145 m²**, Rendita **€ 288,7**; confinante al piano terra con BCNC e via di Porta dei Cavalli, part. 1818 sub 12, salvo altri; al primo e secondo piano con part.138 dello stesso foglio di mappa, part.1818 sub 9 e sub 5, salvo altri;

Foglio **17**, Particella **1818**, Subalterno **12**, indirizzo: VIA DI PORTA DEI CAVALLI n. SN Piano **T**, Categoria **C/6**, Classe **10**, Consistenza **79 m²**, Superficie catastale totale **84 m²**, Rendita **€ 269,28**; confinante con BCNC e via di Porta dei Cavalli, part. 1818 sub 7, terrapieno, part.1818 sub 5 e sub 4, salvo altri;

- **DESCRIZIONE:** ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI, UBIcata ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA, CON

AUTORIMESSA A PIANO TERRA E POSSIBILITÀ DI ULTERIORE PARCHEGGIO NELLE IMMEDIATE VICINANZE. RAGGIUNGIBILE DALLA VIABILITÀ DEL POSTO (NON SEMPRE AGEVOLE) CON AUTOMEZZI DI DIMENSIONI LIMITATE, IN ZONA URBANIZZATA IN CUI SONO PRESENTI I SERVIZI PRIMARI. DISTA CIRCA 2,5 CHILOMETRI DALLO SVINCOLO AUTOSTRADALE DELLA A2 SALERNO - REGGIO CALABRIA. L'IMMOBILE CONSTA DI AUTORIMESSA E INGRESSO ABITAZIONE A PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO, ATTRAVERSO B.C.N.C., DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA DI PORTA DEI CAVALLI), PRIMO PIANO ADIBITO A ZONA GIORNO E SECONDO PIANO ADIBITO A ZONA NOTTE CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO, ISPEZIONABILE MA NON ABITABILE; I LIVELLI DEL FABBRICATO SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

NORMATIVA URBANISTICA: l'esperto riferisce che la zona in cui è ubicato il compendio pignorato, in Catasto del Comune censuario di Polla al foglio di mappa n. 17, particella n. 1818, ricade in zona urbanistica omogenea "A" (Centro storico). –art. 9 N.T.d'A.) dal vigente Piano Regolatore Generale, avente le seguenti caratteristiche:

In tali zone il Piano si attua con l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato esecutivo o piano di recupero). In assenza di piani esecutivi approvati sono da escludersi interventi di demolizione e ricostruzione; potranno essere autorizzate quelle opere definite dalle lettere a)-b)-c)-d) dell'art.31 delle legge 5/8/1978, n.457; sono consentiti, altresì, minimi incrementi volumetrici, una tantum, pari ad un massimo di 50 mc. Per migliorare la funzionalità interna degli alloggi e per dotarli dei servizi igienico/sanitari in caso di necessità.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalla perizia in atti risulta che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'ORIGINARIO FABBRICATO ERA D'IMPIANTO ANTECEDENTE IL 01/09/1967; A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 23/11/1980 PER I GRAVI DANNI RIPORTATI FU ABBATTUTO E SUCCESSIVAMENTE RICOSTRUITO. LA EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPARTO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE DI FABBRICATO QUI TRATTATO FU AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 2221 DI PROT. RILASCIATA DAL COMUNE DI POLLA IL 18/03/1991. Esiste il collaudo strutturale in data 27/11/1993 regolarmente depositato presso il competente Genio Civile (come da documentazione rilasciata dal Comune di Polla).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sagoma del fabbricato è sostanzialmente rispettata. Internamente la suddivisione è variata, a piano terra non era previsto w.c. e per i piani superiori la suddivisione era diversa rispetto quanto rilevato in fase di sopralluogo.

- **SITUAZIONE CATASTALE:**

Si richiamano le numerose variazioni rilevabili dalle visure catastali aggiornate, allegate alla ctu in atti, che afferiscono all'indirizzo, ai dati di classamento e alla storia degli intestati

degli immobili. Si precisa che l'identificativo 1818 sub 12 deriva dal subalterno 3 per variazione intervenuta il 12/12/2011 per la destinazione d'uso da C2 (deposito) a C6 (autorimessa).

Gli attuali ultimi intestatari catastali corrispondono con quelli reali.

L'esperto riferisce che non sussiste corrispondenza catastale.

Le schede catastali contengono lievi discostamenti interni alla U.I. (es. vano porta tra autorimessa e disimpegno d'ingresso a p.t., destinazione di vano w.c. a p.t.).

L'IMMOBILE, PER LE DIFFORMITÀ INNANZI EVIDENZIATE, DOVRA' ESSERE SANATO TRAMITE PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001.

I COSTI A SOSTENERSI POSSONO COSÌ QUANTIFICARSI: € 516,00 PER OBLAZIONE, € 32,00 PER BOLLI, € 200,00 PER DIRITTI D'ISTRUTTORIA AL COMUNE DI POLLA, € 1.800,00 PER ONERI TECNICI RELATIVI A PRATICA PER UTC E PER VARIAZIONE CATASTALE DOCFA, PER COMPLESSIVI € 2.548,00.

- **STATO CONSERVATIVO:** L'ESPERTO HA RILEVATO CHE LO STATO CONSERVATIVO, RELATIVAMENTE ALLA ORDINARIA MANUTENZIONE, È BUONO. TUTTAVIA L'INTERO FABBRICATO PRESENTA GRAVI PROBLEMI DI UMIDITÀ CHE PREGIUDICANO LA SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI. GIÀ ALL'INGRESSO AL PIANO TERRA, NELL'APRIRE LA PORTA, È ASSAI INVASIVA LA PUZZA DI MUFFA CHE SI AVVERTE. DA ISPEZIONE EFFETTUATA SI EVINCE AL SECONDO PIANO, NELLA CAMERA PADRONALE, UNA INTERA PARETE NERA E MALEODORANTE PER LA PRESENZA COSTANTE E DURATURA DI ACQUA; LE INFILTRAZIONI SONO EVIDENTEMENTE RIVENIENTI DA PARTE DELLA COPERTURA E DALLA SOTTOSTANTE MURATURA COMUNE AD ALTRA PROPRIETÀ (PARTICELLA 1818 SUBALTERNO 9). I SOTTOSTANTI PIANI, LUNGO IL MEDESIMO LATO, PRESENTANO LE STESSA PROBLEMATICHE IN FORMA MENO IMPATTANTE.
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili risultano occupati.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Valore a base d'asta è di € **97.823,00 (Euronovantasettemilaottocentoventitre/00)**

L'offerta minima di acquisto (potrà essere pari e/o superiore al 75% del prezzo base, ossia corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in € **73.367,25 (Eurosettantatremitatrecentosessantasette/25)**

Oltre oneri fiscali, come per legge.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE: 31 Marzo 2025 ore 13:00;

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

TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio): 24 ore dal momento in cui il professionista avvierà la gara;

DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti): 03 Aprile 2025 ore 17:00;

Gli immobili posti in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione di stima del CTU Geom. Gentile Filomena, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 28.06.2024 **che deve essere consultata dall'offerente** ed al cui testo integrale si fa espresso rinvio per ogni dettaglio e/o chiarimento per quanto sopra pubblicata sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.lagonegro.it.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nell'ordinanza di delega nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze della nota 2-bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e ss. mm. ii. – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la sua responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1 comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso

lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggetti del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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

Rilascio immobile.

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA È LA SOCIETÀ ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è **IL SITO:** www.astetelematiche.it.

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a formulare offerte irrevocabili per l'acquisto. L'offerta può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da un avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. (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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o 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.).

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed al quale è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul portale del gestore della vendita

www.astetelematiche.it, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello stabilito per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle medesime.**

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati, in particolare, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione

a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

L'offerente è tenuto al versamento di una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al TRIBUNALE DI LAGONEGRO PROC. n. R.G.E. 13/2022 /B avente IBAN IT66V0706676410000000430294 accesso presso la BCC MAGNA GRECIA S.C. – Filiale di Sala Consilina (SA) con la causale "versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che la valuta sia maturata sul conto corrente intestato alla procedura entro 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto. **In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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 dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- 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.

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.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero: a) se pervengono oltre il termine fissato nel presente avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso di vendita; c) se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura suindicate ovvero in misura pari al decimo del prezzo offerto; e nei casi in cui non rispettino le prescrizioni di cui al presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è per un importo pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

b) se l'offerta è per un importo inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 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 e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta 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 infine come segue:

i) 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;

ii) 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 delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA – AD AUMENTO LIBERO**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica; 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 la seguente durata:

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;**
- **la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;**
- **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;**

PRECISAZIONI: 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; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato proceda all’individuazione della migliore offerta ed all’eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

INFORMAZIONI PER L’AGGIUDICATARIO

Saldo del prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al TRIBUNALE DI LAGONEGRO PROC. n. R.G.E. 13/2022 /A avente IBAN IT14U0706676410000000430285 accesso presso la BCC MAGNA GRECIA S.C. – Filiale di Sala Consilina (SA) (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

ii) oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro procedura esecutiva, N. 13/2022 R.G.E.

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

i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato); per i soli terreni agricoli al 25% del prezzo di aggiudicazione.

In ogni caso, all'esito delle operazioni 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà 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 provvederà a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) 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) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Altre informazioni per l'aggiudicatario

Gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione e deposito della offerta dal gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale.

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 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”** dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; la stessa pubblicità sarà resa visibile tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro www.tribunalelagonegro.it;

3. pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima;

4. realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato provvederà a notificare copia della ordinanza di delega almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti, all’eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene oggetto di comunione legale) ed al debitore originario (se la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e seguenti c.p.c.). Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato avv. Alessandro Guerra con Studio professionale in Padula (SA) alla via Principe n. 4, Tel. 0975/74570 (n.2 linee urbane r.a.) – fax 0975/74360, Cell. 3316399542, email: studioleg.guerra@gmail.com anche per l’eventuale accompagnamento degli interessati per visionare l’immobile, per appuntamento previa richiesta tramite il PVP, oppure consultando il fascicolo d’ufficio presso la cancelleria dell’esecuzione immobiliare del Tribunale di Lagonegro.

Padula, 07.01.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Alessandro Guerra