

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2013 R.G.E. ex Tribunale di Sala Consilina

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **dott. Gianpiero Vecchio**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 10.02.2025 e in virtù dei successivi provvedimenti del 26.05.2026 e del 06.07.2026,

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 29.10.2026 alle ore 16:00**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A
<u>Piena proprietà di un fabbricato</u> adibito ad uso produttivo su tre livelli con corte e terreni ubicato nel Comune di San Pietro al Tanagro (Sa) alla via Casone, contornato da un'ampia corte recintata (fg. 16, p.lle 515 sub 5, 6), composto dalle seguenti unità immobiliari riportate al catasto fabbricati come segue: - fg. 16, p.lla 513, sub 7 (bene comune non censibile); - fg. 16, p.lla 513, sub 8, cat. A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 1.428,00 (già cat. C/2, classe 3); - fg. 16, p.lla 513, sub 9, cat. A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita € 1.020,00; - fg. 16, p.lla 513, sub 10, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67 (già cat. A/4, classe 2); - fg. 16, p.lla 513, sub 11, cat. A/10, classe U, consistenza 3 vani, rendita € 612,00 (già cat. A/4, classe 2); - fg. 16, p.lla 513, sub 12, cat. A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 1.428,00 (già cat. A/4, classe 2); (le sopra indicate unità immobiliari sono state originate dalla variazione e/o soppressione delle unità immobiliari riportate catastalmente al fg. 16, p.lla 513, sub 2, 3, 4). <u>Piena proprietà dei terreni</u> siti nel Comune di San Pietro al Tanagro (Sa) catastalmente come segue: - fg. 16, p.lla 695, qualità vigneto, classe 2, are 03, ca 91, r.d. € 4,14, r.a. € 3,53; - fg. 16, p.lla 714, qualità vigneto, classe 2, are 08, ca 30, r.d. € 8,79, r.a. € 7,50. <u>Si precisa che all'interno della recinzione sopra indicata ricadono parte dei terreni pignorati al fg. 16 p.lle 695 e 714 (facenti parte del presente lotto) e parte del terreno non pignorato corrispondente alla p.lla 699.</u> Il fabbricato a forma rettangolare, con portico sul lato nord-est, si sviluppa su più livelli collegati da scala interna: - il piano interrato destinato a deposito e cantina con sviluppo parziale al di sotto dell'edificio; - il piano terra composto dall'ingresso principale con atrio e vano scala, dal locale caldaia, dall'ufficio tecnico con sala direzione e sala ufficio, dalla sala riunioni con scala interna di



- collegamento al livello superiore, tutti con accesso diretto dalla corte (p.lla 513 sub 6);
- il primo piano composto dal secondo livello della sala riunioni, da un piccolo appartamento e da un ulteriore appartamento con accesso da scala esterna posta sul lato nord del fabbricato;
 - il secondo piano composto dalla sala disegno e da unico grande appartamento entrambi contornati da un'ampia terrazza.

Inoltre, il fabbricato, costruito alla fine degli anni Ottanta è stato successivamente ampliato con la sopraelevazione di un piano.

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE

La costruzione del fabbricato per scopo produttivo sull'area identificata in catasto al foglio 16 p.lle 513 e 625 è stata assentita con concessione edilizia n. 14 del 26.02.1987, con permesso di costruire in sanatoria n. 46/95 del 29.07.2022 e con permesso di costruire in sanatoria n. 16/22 del 03.8.2022. Con il citato permesso di costruire in sanatoria n. 16/2022, successivo alla data di deposito della relazione in atti, sono state sanate le difformità relative alla diversa distribuzione e destinazione di parte degli ambienti interni al fabbricato. In particolare, così come riportato nel titolo rilasciato, sono state assentite le seguenti opere in difformità alla concessione edilizia n. 14/87 e al PdC in sanatoria, pratica 46/95:

- una diversa distribuzione interna al fabbricato;
- mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano terra e parzialmente del primo piano da scopo produttivo ad attività produttiva extra-alberghiere, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 17/2001;
- realizzazione di due depositi interrati;
- realizzazione di due tettoie al secondo piano, completate solo parzialmente.

Dai rilievi della corte esterna al fabbricato e dei terreni limitrofi facenti parte del presente lotto (p.lla 695 e p.lla 714) si evince che sul confine sud ovest della p.lla 513 e sulle p.lle 695 e 714 insiste un muro di sostegno, in cemento armato, alto circa 3,50 m e lungo circa 34,00 m, che divide in due parti le p.lle 695 e 714: la parte a valle del muro rientra all'interno della recinzione del fabbricato e la parte a monte è accessibile da una stradina privata non oggetto di procedura.

Inoltre, in corrispondenza del muro di sostegno sono stati costruiti **senza titolo abilitativo un capannone ed un'ampia tettoia** dalla superficie complessiva di 321,00 mq.

Infine, sul lato nord ovest della recinzione, all'interno della corte del fabbricato ed in prossimità del suddetto capannone, insiste **una tettoia** dalla superficie di 38,40 mq, anch'essa **costruita senza titolo abilitativo**.

Il capannone e le tettoie, si configurano come interventi di nuova costruzione che necessitano del previo rilascio del permesso a costruire. Per tali opere **non è possibile ottenere il permesso in sanatoria** in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Trattasi, infatti, di immobili a destinazione produttiva situati fuori dal perimetro del centro abitato, la cui superficie coperta, sommata alla superficie coperta del fabbricato a scopo produttivo (p.lla 513 sub 7, 8, 9, 10, 11), supera di gran lunga un decimo dell'area di proprietà. Non risultano emessi ordini di demolizione di tali immobili.

Per gli ulteriori dettagli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall'esperto stimatore nelle proprie perizie in atti.

FORMALITA' – VINCOLI E ALTRI ONERI GRAVANTI SUI BENI

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree:

- "interessate da danno altissimo" così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, nell'elaborato ID: E5 – Carta del Danno, tavola 48810;



- “interessate da rischio potenziale R_utr5” così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell’elaborato ID: H7 – Carta del Rischio da Frana, tavola 48810;
- “interessate da pericolosità potenziale P_utr5” così come previsto nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele, nell’elaborato ID: H6 – Carta della pericolosità da Frana, tavola 48810.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

A carico dell’acquirente resteranno i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (distacco con nuova recinzione della particella 699 non pignorata; demolizione del capannone e delle tettoie abusive, realizzazione di rampa di accesso alla zona a monte del muro di sostegno per accedere alla restante porzione delle particelle 695 e 714, per un totale di € 22.000,00; nonché i costi per le opere di manutenzione degli immobili quantificati in € 17.850,00 (i predetti costi sono già considerati nel valore di stima).

Per le formalità pregiudizievoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall’esperto stimatore nelle proprie perizie in atti

Infine, si segnala che sul fg. 16, p.lla 714 risulta un’ordinanza di convalida di sequestro preventivo di urgenza e decreto di sequestro preventivo ex art. 321 ss. c.p.p..

VALORE DEL LOTTO A BASE D’ASTA:

€ 352.500,00 (euro trecentocinquantaduemilacinquecento/00) oltre imposte come per legge.

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D’ASTA:

€ 264.375,00 (euro duecentosessantaquattromilatrecentosettantacinque/00) oltre imposte come per legge.

LOTTO C

Piena proprietà di un negozio in costruzione allo stato grezzo ubicato nel Comune di **Sant’Arsenio (Sa)** alla via San Sebastiano, facente parte di un centro commerciale e residenziale situato in località Gabbatutti, individuato al catasto fabbricati **al fg. 12, p.lla 1912, sub 12, cat. C/2**, classe 8, superficie catastale 236 mq, rendita € 497,61.

L’immobile, catastalmente come deposito, non risulta ultimato e si presenta privo di intonaco interno, pavimenti, impianti e con alcune aperture tompagnate, comprende un unico grande ambiente di 205 mq, altezza netta di 4,98 m, con un piccolo wc.

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

REGOLARITA’ EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE

La struttura portante dell’edificio è composta da pilatri e travi in cemento armato e solaio di copertura in putrelle di ferro e pannelli prefabbricati. Le murature perimetrali sono del tipo a cassetta e i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco e blocchi in cls. L’intera copertura del centro commerciale è del tipo a terrazza.

Per i beni pignorati, ricadenti nel Comune di Sant’Arsenio (Sa), il responsabile dell’U.T.C. del Comune di Sant’Arsenio (Sa) ha trasmesso al seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia n. 6/2003, prot. 370 del 20.01.2004, rilasciata per la realizzazione di un centro commerciale e residenziale alla via San Sebastiano, in località Gabatutti, identificato in catasto al fg. 12 mappale 917;
- copia della segnalazione certificata di inizio attività edilizia del 19.06. 2012, prot. 3579, presentata per completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con ridimensionamento di alcune aperture, da eseguirsi sul fabbricato commerciale ubicato in Sant’Arsenio alla località Gabatutti;



- domanda di agibilità del centro commerciale costruito in Sant'Arsenio alla località Gabatutti. Il centro commerciale e residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima ricade in zona "C" della variante generale approvata del piano regolatore comunale, avente le seguenti caratteristiche: destinazione d'uso principali: residenziale-commercio e servizi-attrezzature pubbliche; destinazione d'uso secondarie: uffici pubblici e privati - depositi, garages e simili - sport e spettacolo; indice di copertura fondiario: mq/mq 0,30; - media densità fondiaria totale esistente: mc/mq 0,00; densità fondiaria totale max edifici esistenti: mc/mq 1,40; densità fondiaria totale max edifici da realizzare: mc/mq 1,40; densità fondiaria residenziale max: mc/mq 0,70; densità fondiaria non residenziale max: mc/mq 0,70; numero piani fuori terra: n. 2; numero piani entroterra: n. 1; numero piani entro e fuori terra max: n. 3; distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente; distacco minimo dai confini edifici da realizzare. m. 10,00; distacco minimo aree pubbliche non stradali: m. 6,00; costruzioni in aderenza: SI; altezza max assoluta: m. 8,50; rapporto max altezza edificio/larghezza della strada: 0,00.

La p.lla 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (Sa) ricade, all'interno del piano stralcio dell'autorità di bacino regionale Campania sud ed interregionale del fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c - "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde".

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il deposito e il negozio oggetto di vendita sono parte del centro commerciale e residenziale in Sant'Arsenio, alla via San Sebastiano la cui costruzione è stata assentita con concessione edilizia n. 6 del 20.01.2004. Alla concessione edilizia ha fatto seguito la segnalazione certificata di inizio attività edilizia del 19.06.2012, prot. 3579, presentata, per lavori di completamento e divisione interna da eseguirsi nel Comune di Sant'Arsenio (Sa), in località Gabbatutti, sito in via San Sebastiano s.n.c., meglio distinto in Catasto al foglio 12 p.lla 1912.

Il negozio al f. 12 p.lla 1912 sub 12 risulta allo stato grezzo, privo di impianti, intonaci e pavimenti. Per gli ulteriori dettagli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall'esperto stimatore nelle proprie perizie in atti.

FORMALITA' - VINCOLI - SERVITU'

La p.lla 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (Sa) ricade, all'interno del piano stralcio dell'autorità di bacino regionale Campania sud e interregionale del Fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c - "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde".

Per gli ulteriori dettagli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall'esperto stimatore nelle proprie perizie in atti.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 145.500,00 (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00) oltre imposte come per legge.

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 109.125,00 (euro centonovemilacentoventicinque/00) oltre imposte come per legge.

LOTTO D

Piena proprietà di un negozio adibito ad attività commerciale ubicato nel Comune di **Sant'Arsenio (Sa)** alla via San Sebastiano, facente parte di un centro commerciale e residenziale situato in località Gabbatutti, individuato al catasto fabbricati **al fg. 12, p.lla 1912, sub 13, cat. C/1**, classe 8, superficie catastale 127 mq, rendita € 1.842,82.

L'unità immobiliare ha un accesso principale dal lato nord del piazzale attraverso l'area comune



coperta (p.lla 1912 sub 6) e un accesso secondario dalla cucina sul lato ovest del piazzale. L'immobile si compone di una sala ristorazione dalla superficie netta di 101,00 mq, di una cucina di 14,30 mq con piccolo w.c. e ripostiglio e di due w.c. per uso pubblico. L'altezza dei locali controsoffittati è di 3,40 m. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE

L'immobile si compone di una sala ristorazione dalla superficie netta di 101,00 mq, di una cucina di 14,30 mq con piccolo w.c. e ripostiglio e di due w.c. per uso pubblico. L'altezza dei locali controsoffittati è di 3,40 m. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

La struttura portante dell'edificio destinato a centro commerciale è composta da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura in putrelle di ferro e pannelli prefabbricati. Le murature perimetrali sono del tipo a cassetta e i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco e blocchi in cls. Gli infissi esterni sono con telai in metallo ed ampie vetrate, le porte interne sono in legno. L'intera copertura del centro commerciale è del tipo a terrazza.

Per l'immobile in oggetto sono stati lasciati i certificati di conformità dell'impianto idrotermosanitario e dell'impianto gas metano e in data 22.06.2012 è stata presentata domanda di agibilità.

Per i beni pignorati, ricadenti nel Comune di Sant'Arsenio (Sa), il responsabile dell'U.T.C. del Comune di Sant'Arsenio (SA) ha trasmesso al seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia n. 6/2003, prot. 370 del 20.01.2004, rilasciata per la realizzazione di un centro commerciale e residenziale alla via San Sebastiano, in località Gabatutti, identificato in catasto al fg. 12 mappale 917;
- copia della segnalazione certificata di inizio attività edilizia del 19.06. 2012, prot. 3579, presentata per completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con ridimensionamento di alcune aperture, da eseguirsi sul fabbricato commerciale ubicato in Sant'Arsenio alla località Gabatutti;
- domanda di agibilità del centro commerciale costruito in Sant'Arsenio alla località Gabatutti.

Il centro commerciale e residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima ricade in zona "C" della variante generale approvata del piano regolatore comunale, avente le seguenti caratteristiche: destinazione d'uso principali: residenziale-commercio e servizi-attrezzature pubbliche; destinazione d'uso secondarie: uffici pubblici e privati - depositi, garages e simili - sport e spettacolo; indice di copertura fondiario: mq/mq 0,30; - media densità fondiaria totale esistente: mc/mq 0,00; densità fondiaria totale max edifici esistenti: mc/mq 1,40; densità fondiaria totale max edifici da realizzare: mc/mq 1,40; densità fondiaria residenziale max: mc/mq 0,70; densità fondiaria non residenziale max: mc/mq 0,70; numero piani fuori terra: n. 2; numero piani entroterra: n. 1; numero piani entro e fuori terra max: n. 3; distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente; distacco minimo dai confini edifici da realizzare. m. 10,00; distacco minimo aree pubbliche non stradali: m. 6,00; costruzioni in aderenza: SI; altezza max assoluta: m. 8,50; rapporto max altezza edificio/larghezza della strada: 0,00.

La p.lla 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (Sa) ricade, all'interno del piano stralcio dell'autorità di bacino regionale Campania sud e interregionale del fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine , è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c - "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde".

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il deposito ed il negozio oggetto della presente stima sono



parte del centro commerciale e residenziale in Sant'Arsenio, alla via San Sebastiano la cui costruzione è stata assentita con Concessione Edilizia n. 6 del 20.01.2004. Alla concessione edilizia ha fatto seguito la segnalazione certificata di inizio attività edilizia del 19.06.2012, prot. 3579, presentata, per lavori di completamento e divisione interna da eseguirsi nel Comune di Sant'Arsenio (Sa), in località Gabbatutti, sito in via San Sebastiano s.n.c., meglio distinto in Catasto al foglio 12 p.lla 1912.

Il negozio al f. 12 p.lla 1912 sub 12 risulta allo stato grezzo, privo di impianti, intonaci e pavimenti. Per gli ulteriori dettagli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall'esperto stimatore nelle proprie perizie in atti.

FORMALITA' – VINCOLI – SERVITU'

La p.lla 1912 del foglio 12 del Comune di Sant'Arsenio (Sa) ricade, all'interno del piano stralcio dell'autorità di bacino regionale Campania sud e interregionale del fiume Sele, in area a rischio potenziale R_utr5 e pericolosità potenziale frana P_utr5 della carta del rischio da frana e della carta di pericolosità da frana, ed infine, è sottoposta in parte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c – “fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

Per gli ulteriori dettagli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato dall'esperto stimatore nelle proprie perizie in atti

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 125.380,00 (euro centoventicinquemila trecentottanta/00) oltre imposte come per legge.

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 94.035,00 (euro novantaquattromila trentacinque/00) oltre imposte come per legge.

2. CONDIZIONI DI VENDITA

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

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

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

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

3. MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1. Condizioni e termini di partecipazione



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

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

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

3.2. Modalità di presentazione delle offerte

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

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

All'offerta devono essere allegati:

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

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

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



- sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - o 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;
 - o il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

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

3.3. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente n. 41633 – IBAN: IT 35 M 07066 76532 000000041633** acceso presso la BCC Magna Grecia – filiale di Vallo della Lucania (Sa).

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

Il bonifico, con causale "Pr. Es. Imm. n. 18/2013 R.G.E. Tribunale di Lagonegro – versamento cauzione – **indicazione del lotto**" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza della vendita telematica.

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



3.4. Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

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

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

L'offerta è inefficace nel caso in cui:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti si precisa che:

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

3.5. Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

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

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

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



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

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

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

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

3.6. Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari **al 20%** del prezzo di aggiudicazione (il 25% per i soli terreni agricoli), salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, mediante bonifico bancario **sul conto corrente n. 41633 – IBAN: IT 35 M 07066 76532 000000041633** acceso presso la BCC Magna Grecia – filiale di Vallo della Lucania (Sa), restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

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

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



Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso ad un mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrebbe, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Inoltre, in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato e 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).

4. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicizzato on-line, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate".

Ciascun interessato, previo appuntamento con il dott. Gianpiero Vecchio – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – tel.: 0974 717755, e-mail: gpierov@hotmail.com, pec: gianpiero.vecchio@pec.it – potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita – **escluso il sabato e i festivi**, specificando che la richiesta di visita immobile, deve formularsi **unicamente** a mezzo del portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "*prenota visita immobile*".

Vallo della Lucania, 24 luglio 2026

Il professionista delegato
dott. Gianpiero Vecchio
firmato digitalmente

