

dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 13/1992 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 08.03.2022 e successiva ordinanza resa dal G.E. in data 01.02.2024,

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 30 aprile 2025 alle ore 17:00**, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO A

Nuda proprietà per 1/20 e piena proprietà per 19/20 di fabbricati agricoli ubicati in **Sala Consilina (Sa)** alla via Ponte Cappuccini n. 5, ed in particolare:

- immobile D – stalla;
- immobile E – deposito agricolo;
- immobile F – fienile;
- immobile G – concimaia;
- immobile H – area di sedime dell'immobile di cui è prevista la demolizione.

Il tutto riportato catastalmente nel Comune di Sala Consilina (Sa) al fg. 37, particella n. 640, sub 6 oltre alla corte comune censita al fg. 37, p.lla 640, sub 5 (ex fg. 37, p.lla 102).

La **stalla – immobile D** – ha una superficie utile di 284,59 mq ed è composta da una stalla, una sala parto e un deposito latte. Trattasi di un fabbricato tipicamente rurale, adibito al ricovero degli animali, ma anche a tutte le attività connesse con l'allevamento di bestiame in esso presente.

Presenta due corpi di fabbrica adiacenti, entrambi con una struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e travi di elevazione in c.a., ed una copertura a due falde (su ogni corpo) in legno di castagno e tegole. Le chiusure sono in blocchi di lapillo, intonacati a rustico.

I locali, sono dotati di solo impianto elettrico ma molto rudimentale; non è dato sapere se essi siano dotati o meno dotati di impianto di terra.

Inoltre, i locali presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna, non ci sono pavimenti né gli intonaci. Gli infissi, la porta d'ingresso e le finestre, sono in ferro.

In sintesi, il locale si trova in uno stato di manutenzione discreta e presenta rifiniture di livello assai economico e di tipo rustico.

Il **deposito agricolo – immobile E** – ha una superficie utile di 18,20 mq ed è composto da un fabbricato tipicamente rurale, con struttura prefabbricata in cls senza alcuna copertura. In realtà è un contenitore per il deposito del foraggio.

Il **fienile – immobile F** – ha una superficie utile di 116,56 mq ed è composto da un fabbricato tipicamente rurale, ben illuminato ed areato, con struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e travi di elevazione in c.a. ed una copertura a due falde in legno di castagno e tegole. Le chiusure sono in blocchi di lapillo, intonacati a rustico. I locali sono dotati di solo impianto elettrico ma molto rudimentale; non è dato sapere se esso sia dotato o meno di impianto di terra.

1

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierov@hotmail.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

Inoltre, i locali presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna, ed infatti, non ci sono pavimenti né gli intonaci. Gli infissi, la porta d'ingresso e le finestre, sono in ferro. In sintesi, il locale si trova in uno stato di manutenzione discreta e presenta rifiniture di livello assai economico e di tipo rustico.

La **Concimaia – immobile G** – è costituita da uno spazio all'esterno nella corte comune agli altri beni e non di un vero e proprio fabbricato necessario per le attività agricole che si svolgono nel complesso. Tale superficie scoperta o, più propriamente area di sedime, è di circa 60,00 mq.; essa è recintata su due lati con un muretto, di altezza circa 1.50 mt., in blocchi di cemento.

L' **area di sedime – immobile H** – è un **fabbricato completamente abusivo, non sanabile e per cui è prevista la demolizione**, attualmente adibito a fienile, fatiscente e di modesta entità, con una superficie commerciale di 124, 64 mq. Esso è composto da una struttura molto rudimentale formata da pilastri in blocchi di lapillo e da una copertura di legno e coppi. Le pareti laterali sono costituite da un semplice assito di tavole in legno (probabilmente) di abete.

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, **gli immobili oggetto di vendita risultano attualmente detenuti.**

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I fabbricati sopra indicati risultano costruiti/ricostruiti a seguito di concessione edilizia n. 19/1979 sull'originario terreno prima identificato al fg. 37, p.lla 102 (p.lla attualmente soppressa).

I beni furono edificati in zona agricola E1 (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola. Oggi ognuno di essi ha una destinazione prettamente agricola, così come è evidenziato dalle carte e dal progetto presentato ed approvato con la concessione edilizia n. 19/1979.

FORMALITA' - VINCOLI

Per le formalità pregiudizievoli e/o vincoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore, ad ogni modo si segnala che sui beni oggetto di vendita, siti nel Comune di Sala Consilina, esiste un vincolo reale rappresentato dall'usufrutto.

Inoltre, sui beni sopra indicati si dovrà riservare la servitù di passaggio e la condivisione della corte comune in catasto al fg. 37, p.lla 640, sub 5.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 33.539,05 (euro trentatremilacinquecentotrentanove/05)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 25.154,29 (euro venticinquemilacentocinquantaquattro/29)

LOTTO B

Nuda proprietà per 1/20 e piena proprietà per 19/20 di fabbricati agricoli ubicati in Sala Consilina (Sa) alla via Ponte Cappuccini n. 5, ed in particolare:

- immobile A – deposito agricolo;
- immobile B' – deposito agricolo al piano terra del fabbricato;
- immobile B – abitazione al piano primo del fabbricato.

Il tutto riportato catastalmente nel Comune di Sala Consilina (Sa) al fg. 37, particella n. 640, sub 6, 7 oltre alla corte comune censita al fg. 37, p.lla 640, sub 5 (ex fg. 37, p.lla 102).

Il **deposito agricolo – immobile A** – ha una superficie utile di 86,17 mq ed è composto da una cucina agricola, un soggiorno, un garage/deposito e un pollaio. Trattasi di fabbricato ad un solo livello con struttura in muratura portante ed una copertura (a quattro falde) in legno di castagno.

I locali, tranne quello destinato a garage, sono intonacati e presentano una pavimentazione in marmette di cemento; tutti presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna. I predetti locali, sono dotati di impianto elettrico ed idrico ma molto rudimentale; non è dato sapere se essi siano dotati o meno dotati di impianto di terra. Gli infissi esterni sono costituiti da un infisso in legno (senza vetro camera) ed una persiana alla romana in alluminio anodizzato; le

2

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)

Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierv@hotmail.com

C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

porte interne sono molto economiche, in legno di abete tamburato e non vi è impianto di riscaldamento.

In sintesi, tutti i locali si trovano in uno stato di manutenzione molto scadente con rifiniture di livello assai economico.

Il **deposito agricolo – immobile B'** – ha una superficie utile di 121,31 mq ed è composto da un deposito attrezzi, una cantina, un wc, un granaio e un locale caldaia. Trattasi di un fabbricato tipicamente rurale, adibito principalmente a deposito per attrezzi e derrate agricole, situato al piano terra del fabbricato principale al cui primo piano risulta un appartamento adibito ad abitazione.

Il fabbricato fu ricostruito negli anni ottanta con una struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e travi di elevazione in c.a.. I locali, tranne il wc che ha beneficiato di ristrutturazione, sono molto modesti, non sono interamente intonacati e sono privi di pavimentazione (solo un massetto di cemento).

In sintesi, tutti i locali si trovano in uno stato di manutenzione modesta, ad eccezione del bagno – ristrutturato successivamente –, presentando delle rifiniture assai economico e di tipo rustico.

L'**abitazione – immobile B** – ha una superficie utile di 170,53 mq ed è composta da un corridoio centrale che disimpegna cinque vani: un salone, un wc e una camera da letto a nord, un soggiorno da cui si accede ad una cucina ed una seconda camera da letto ad ovest.

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato tipicamente rurale, in ottimo stato, ben illuminato ed areato, con buoni pavimenti in ceramica. Il vano scala e la scala stessa sono completamente rivestiti in marmo (presumibilmente di trani lucido). Il wc è in ottimo stato, è pavimentato e rivestito in mattonelle di ceramica e presenta sanitari e rubinetterie buone ma non eccelse. L'approvvigionamento dell'acqua calda avviene attraverso un impianto alimentato con bombolone a GPL. Il portone d'ingresso principale non è blindato ma è di ottima finitura. Le porte interne sono in legno tamburato di una fattura discreta così come discrete appaiono le maniglie. I locali sono dotati di impianto idrico ed elettrico ma non di impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda gli impianti, anche se non certificati, risultano in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, **gli immobili oggetto di vendita risultano attualmente detenuti.**

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I fabbricati sopra indicati risultano costruiti/ricostruiti a seguito di concessione edilizia n. 19/1979 sull'originario terreno prima identificato al fg. 37, p.lla 102 (p.lla attualmente soppressa).

I beni furono edificati in zona agricola E1 (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola. Oggi ognuno di essi ha una destinazione prettamente agricola, così come è evidenziato dalle carte e dal progetto presentato ed approvato con la concessione edilizia n. 19/1979.

Per i beni di cui all'– immobile B' – sono state riscontrate delle difformità sanabili attraverso SCIA con accertamento di conformità (ex artt. 36-37 del DPR n. 380).

FORMALITA' - VINCOLI

Per le formalità pregiudizievoli e/o vincoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore, ad ogni modo si segnala che sui beni oggetto di vendita, siti nel Comune di Sala Consilina, esiste un vincolo reale rappresentato dall'usufrutto.

Inoltre, sui beni sopra indicati si dovrà riservare la servitù di passaggio e la condivisione della corte comune in catasto al fg. 37, p.lla 640, sub 5.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 33.918,75 (euro trentatremilanovecentodiciotto/75)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 25.439,06 (euro venticinquemilaquattrocentotrentanove/06)

3

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierov@hotmail.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

LOTTO C

Nuda proprietà per 1/20 e piena proprietà per 19/20 di terreni ubicati in Sala Consilina (Sa) alla via Ponte Cappuccini n. 5, riportati catastalmente al fg. 37, p.lla n. 667, seminativo irriguo di classe 4, superficie complessiva ha 1.22.60, r.d. € 53,82, r.a. € 75,98; fg. 37, p.lla 124, seminativo irriguo di classe 4, superficie complessiva ha 47.50, r.d. € 20,85, r.a. € 29,44.

Appezamento di terreni coltivati a foraggio per animali, situati in zona pianeggiante

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, gli immobili oggetto di vendita risultano attualmente detenuti.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni ricadono in zona agricola E1 (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

FORMALITA' - VINCOLI

Per le formalità pregiudizievoli e/o vincoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore, ad ogni modo si segnala che sui beni oggetto di vendita, siti nel Comune di Sala Consilina, esiste un vincolo reale rappresentato dall'usufrutto.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 18.225,00 (euro diciottomiladuecentoventicinque/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 13.668,75 (euro tredicimilaseicentosessantotto/75)

LOTTO D

Piena proprietà di terreni ubicati in Sassano (Sa) alla contrada Galdo, riportati catastalmente al fg. 1, p.lla n. 224, seminativo irriguo di classe 4, superficie complessiva ha 11.25, r.d. € 8,21, r.a. € 4,76; fg. 1, p.lla 101, seminativo irriguo di classe 4, superficie complessiva are 2,62, r.d. € 20,97, r.a. € 12,18.

Appezamento di terreni coltivati a foraggio per animali, situati in zona pianeggiante lungo stradina intercomunale che da Sala Consilina conduce alla località Silla di Sassano.

Per quanto riguarda lo stato occupazionale, gli immobili oggetto di vendita risultano attualmente detenuti.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni ricadono in zona agricola E1 (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

FORMALITA' - VINCOLI

Per le formalità pregiudizievoli e/o vincoli si fa esclusivo rinvio a quanto indicato nella perizia dell'esperto stimatore.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 5.315,62 (euro cinquemilatrecentoquindici/62)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 3.986,72 (euro tremilanovecentottantasei/82)

2. CONDIZIONI DI VENDITA

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

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è

4

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo - 84078 Vallo della Lucania (Sa)

Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierov@hotmail.com

C.F.: VCCGPR80M26A091D - P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

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.

3.3. Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

5

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo - 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierov@hotmail.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D - P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- copia dell'avvenuto pagamento del bollo dovuto per legge, (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

6

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano - scala B", piano secondo - 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierov@hotmail.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D - P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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@astejudiziarie.it

3.4. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente n. 39349 – IBAN: IT 07 L 07066 76532 0000 00039349** 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. 13/1992 R.G.E. Tribunale di Lagonero – 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.

3.5. Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astejudiziarie.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.

7

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierv@hotmai.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

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.

3.6. 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 offerto più alto, mediante **UNICA OFFERTA SEGRETA – AD AUMENTO LIBERO – da formularsi telematicamente entro e non oltre le ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello 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.
- In ogni caso, in presenza di **istanze di assegnazione** e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, **il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla 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 avesse luogo per qualsiasi ragione, si procederà a una nuova vendita senza incanto (previa autorizzazione del G.E. laddove necessaria).

8

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierv@hotmai.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

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 terminerà alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

3.7. Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 39349 – IBAN: IT 07 L 07066 76532 0000 00039349 acceso presso la BCC Magna Grecia - filiale di Vallo della Lucania (Sa), con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Pr. Es. Imm. 13/1992 R.G.E. Tribunale di Lagonegro", 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.

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 ha 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

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 volture 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, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

9

Via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B", piano secondo – 84078 Vallo della Lucania (Sa)
Tel.: 0974.717755 Cell: 333.5223337 e-mail: gpierv@hotmail.com
C.F.: VCCGPR80M26A091D – P.Iva: 04750390652

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a



dott. Gianpiero Vecchio
Dottore Commercialista - Revisore Contabile

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lagonegro.

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.

4. PUBBLICITA' E VISITE

Del presente avviso, redatto in ossequio all'ordinanza di vendita, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, pubblicazione, per estratto su un quotidiano d'informazione a diffusione locale.

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

Infine, ciascun interessato, previo appuntamento con il dott. Gianpiero Vecchio – che riveste anche la carica di custode giudiziario degli immobili pignorati – con studio in Vallo della Lucania (Sa) alla via Michelangelo Mainente snc, condominio "Cesarano – scala B" piano secondo, piano secondo, 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 deve formularsi **unicamente** a mezzo del portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "prenota visita immobile" e che le visite saranno calendarizzate fino a cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Vallo della Lucania, 16 gennaio 2025

Il professionista delegato
dott. Gianpiero Vecchio
firmato digitalmente

Firmato Da: VECCHIO GIANPIERO Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 295943e11a01e13a