

TOMMASO NIGRO

Dottore Commercialista- Revisore Legale

tommasonigro1@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it

C.F. NGR TMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA



nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 7/2016 Tribunale di Lagonegro

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 01.03.2022 nella procedura esecutiva immobiliare 7/2016 R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 28 Giugno 2022 alle ore 10:00**, 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

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNICO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Maratea (Pz) località Acquafredda

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un Complesso immobiliare alberghiero proveniente da costruzione su terreni da ritenersi di natura allodiale (in quanto "antiche conciliazioni" gravata da livello).

La struttura alberghiera a quattro stelle, di notevole pregio, insiste su un lotto dalla forma irregolare, di circa 6.100 mq. di superficie fondiaria, disposto parallelamente alla S.S. nr.18. Entrambi gli accessi pedonali e carrabili sono prospicienti alla strada principale. La struttura dispone di 73 camere da letto, di cui 68 sono utilizzate per gli ospiti della struttura e 5 ubicate al livello 7, sono utilizzate per il personale dell'albergo. Tutte le camere sono accessoriate di bagno privato. All'intero complesso alberghiero sono annessi i servizi utili all'attività alberghiera e precisamente: sala ristorante, sala colazione, soggiorno, giardino, talassoterapia e piscina all'aperto e solarium. Il compendio immobiliare è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa su 8 livelli sfalsati tra loro a diverse quote, inoltre è dotato di un ampio spazio di pertinenza all'aperto con adiacente parcheggio per gli ospiti. Nella stessa area è situata una centrale di trasformazione di energia elettrica, che dagli atti amministrativi non risulta autorizzata. Parte dell'area è gravata da una servitù di passaggio a favore della proprietà limitrofa. Situato sotto una parte dell'area destinata parcheggio vi è un corpo di fabbrica interrato su tre lati che si sviluppa su due livelli ove è realizzata una struttura destinata alla talassoterapia. Nella restante parte del sottosuolo dell'area si trovano dei serbatoi complementari al funzionamento degli impianti della struttura. Il complesso alberghiero è dotato di ascensore per accedere alla spiaggia sottostante, denominata "Porticello", in concessione demaniale in esclusiva al complesso.

DATI CATASTALI:

il complesso immobiliare risulta così identificato al **catasto Fabbricati** del comune di Matera (PZ):

- Foglio 10, p.lla 221, sub. 3, piano S1-T, Cat. D/2, rendita catastale euro 13.918,51;
- Foglio 10, p.lla 205, piano S1-T, Cat. D/7, rendita catastale euro 39,25;
- Foglio 10, p.lla 656, piano T-1, Cat. D/4, rendita catastale euro 5.375,80;

ed al catasto terreni del comune di Matera al Foglio 10, p.lla 202, Classe 1, reddito dominicale euro 0,10, reddito agrario euro 0,05, partita 6140.

CONFINI:

A Nord con la S.s. nr. 18 Tirrenica Inferiore da cui avviene l'accesso, ad Est con altra unità immobiliare e la via Comunale della Fontana, a Sud con la via Vicinale Afaro e con altre unità immobiliari ed ad Ovest con altre unità immobiliari.

STATO DI POSSESSO:

Il complesso immobiliare è detenuto da società terza con contratto di locazione commerciale temporaneo stipulato dalla custodia ed avente ad oggetto la sola porzione immobiliare con scadenza al 30.11.2022 e, in ogni caso, con rilascio alla data della vendita.

ONERI CONDOMINIALI:

Non sono state riscontrate spese di gestione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'albergo è stato edificato previo rilascio di una licenza edilizia dell'anno 1967 e in seguito sono state rilasciate le autorizzazioni per varianti e sanatorie. Negli anni successivi al 1967 sono state eseguite modifiche interne ed esterne, relativamente all'ampliamento dei piani e la realizzazione di strutture pertinenziali.

I vari piani della struttura sono così distribuiti:

Livello Primo

Lo sviluppo in pianta del piano occupa una superficie di circa 510 mq comprendente l'area di servizio dell'attività alberghiera, sala polifunzionale e spazi di servizio riservati al personale comprendenti i depositi, i servizi e una cucina.

Livello Secondo

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 770 mq. di superficie ove sono ubicati sala conferenze, servizi igienici e locali deposito.

Livello Terzo

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 1.340 mq di superficie di cui le camere occupano una superficie di circa mq. 290, servizi e una piccola sala stampa, la restante superficie di circa 1.050 mq è destinata a solarium, ampio terrazzo, piscina e scale di collegamento per accedere ai livelli superiori e inferiori. Si precisa che dal terrazzo posto alla quota più alta, adiacente al confine lato ovest, si diparte una piccola scaletta che dal complesso alberghiero consente l'accesso ad altro immobile adiacente ma non oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Livello Quarto

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 1.460 mq di superficie, in circa mq.1.080 sono ubicate le camere, la sala tv e la sala colazione. Da questo livello, un ascensore scavato totalmente in roccia, collega il quarto livello all'area sottostante ubicata quasi al livello del mare, lo stesso è posto nei pressi della sala colazione adiacente al bar. La residua area esterna di circa 380 mq è composta da un ampio terrazzo con scale di collegamento per accedere ai vari livelli. La copertura a terrazzo delle tre camere poste a ovest non fa parte del complesso oggetto di esecuzione in quanto è di uso ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare distinta in catasto alla part.la 221 subalterno 2.

Livello Quinto

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 1.420 mq superficie di cui in circa mq. 1.360, sono ubicate le camere, la sala ristorante, la cucina, i servizi e la reception, la residua area esterna di circa 60 mq è diretta pertinenza del piano e comprende balconi e terrazzi. In prossimità del corridoio delle camere poste a est è ubicato un passaggio sotterraneo che collega la struttura principale alla talassoterapia; lo stesso non è autorizzato.

Livello Sesto

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 1.380 mq superficie di cui in circa 1.070 mq sono ubicate le camere, i servizi e una palestra con accesso sia dal corridoio posto a est del piano sottostante che dalla scalinata Comunale. Nella residua parte esterna di circa 310 mq. sono ubicati i balconi, i terrazzi e un piccolo patio. Ad

ovest del piano, adiacente al terrazzo dell'archivio, è stata rilevata una passerella in c.a. che consente l'accesso ad un immobile estraneo alla presente procedura e che viene indicato con particella nr. 221 subalterno 2.

Livello Settimo

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 480 mq. di superficie di cui circa 430 mq. sono destinati a camere e servizi, mentre la residua superficie di circa 50 mq. costituisce diretta pertinenza costituita da balconi e terrazzi. L'accesso secondario al piano avviene mediante una passerella metallica collegata al piazzale principale.

Livello Ottavo

Lo sviluppo in pianta del piano a livello ottavo è di circa 300 mq. superficie destinata a depositi e servizi.

Livello coperture

Le coperture sono state realizzate in lamiera totalmente difformi a quanto autorizzato dagli enti preposti al vincolo paesaggistico.

Talassoterapia

Lo sviluppo in pianta del piano seminterrato nr.1 misura di circa 230 mq. e del seminterrato nr.2 misura circa 630 mq. I due piani sono collegati tra loro sia dalla scala interna che dall'ascensore.

Descrizione camera standard:

Le camere della struttura oggetto di valutazione possiedono un allestimento piuttosto vetusto, sono state realizzate con materiali e finiture datati e mai, o solo parzialmente, sostituiti negli anni. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è realizzato prevalentemente sottotraccia. Gli infissi sono, in parte di legno ed in parte in alluminio, i sistemi oscuranti sono composti da persiane alla romana in alluminio. Quasi tutte le camere sono dotate oltre che di un servizio igienico, anche di un piccolo balcone o loggia, con parapetto di ferro o muratura e pavimento in piastrelle in ceramica. I bagni della struttura alberghiera, variano nelle rifiniture poiché non sono stati realizzati e ristrutturati in contemporanea, ciascun bagno è dotato dei seguenti servizi sanitari: lavabo, water, bidet e piatto doccia corredato di cabina; tutti i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica aventi l'altezza di circa ml. 2,00, l'aerazione dei bagni è in parte naturale ed in parte forzata. Su alcuni balconi sono state riscontrate lesioni, rotture di piastrelle e sfogliature di intonaci sulle pareti, tale stato di fatto in passato ha causato infiltrazioni d'acqua ai piani sottostanti e macchie sui muri.

Struttura dell'immobile:

La struttura principale è stata costruita negli anni sessanta formata da pilastri e travi in calcestruzzo armato; le opere successive in ampliamento sono state realizzate con la medesima tipologia di cui al corpo d'impianto originario eccezion fatta per le coperture aggiuntive realizzate in seguito con struttura primaria e secondaria in carpenteria metallica e sovrapposta lamiera; altre opere strutturali sono state realizzate in legno e pannelli autoportanti. I paramenti murari esterni presentano finiture ad intonaco di malta cementizia e tinteggiati a tempera. I canali di gronda e i pluviali sono realizzati in lamiera di ferro preverniciato. La porta di ingresso presenta una vetrata in ferro con vetro singolo non isolato. Al lato mare vi sono ampie vetrate realizzate in alluminio che circondano l'immobile in corrispondenza degli spazi destinati a sale di soggiorno e ristorante. Le pavimentazioni esterne sono composte da piastrelle di cotto, ceramica e porfido, le pavimentazioni dei terrazzi sono in ceramica, gres e klinker, parapetti parte in ferro e in parte in muratura, le pareti interne sono intonacate in malta cementizia e tinteggiatura a colore delle pareti delle camere. Le finestre e le vetrate sono in alluminio verniciato, con vetro singolo o doppio, telaio non isolato; nelle camere le finestre, munite di vetri singoli o doppi sono quasi tutte in alluminio con persiane alla romana, la tipologia è variabile e risalente al periodo di ristrutturazioni del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo semplice, in legno massello, porte REI resistenti al fuoco a compartimentare gli spazi comuni, come da progetto antincendio. I locali di servizio, le cucine, le aree destinate al pubblico, la sala ristorante e sala colazioni, sono rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, grés e monocottura. La cucina è attrezzata per la preparazione di cibi e bevande, dotata di scarichi per lavandini e adduzione di acqua e gas, cappe di aspirazione e celle frigorifere. Tutte le finiture sono realizzate con materiali standard. La struttura è dotata di due ascensori di cui l'uno ubicato nel corpo principale che consente l'accesso dalla sala bar al sentiero posto a valle dell'albergo per raggiungere la sottostante scogliera ove si sviluppa la zona balneare e l'altro ubicato nell'area parcheggio e consente l'accesso al centro di talassoterapia; sono presenti inoltre molteplici montacarichi che risultano, al momento, funzionanti e in mediocre stato conservativo. I bagni di servizio al pubblico sono completi di rivestimenti murali in ceramica e dotati di water e di lavabi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Lo stato dei luoghi è difforme alle planimetrie catastali;

- Le unità immobiliari risultano non conformi ai titoli edilizi;
- Le difformità in parte sono sanabili;
- Non risulta emessa ordinanza di demolizione, come da certificato del UTC risulta emessa solo un'ordinanza di sospensione dei lavori del 12.11.1979;

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Dalla verifica effettuata, risulta che, il complesso alberghiero oggetto di perizia è stato realizzato con:

- 1) 23.02.1965 Licenza Edilizia realizzazione di un albergo, ristorante e bar;
- 2) 22.02.1967 licenza Edilizia per l'ampliamento dell'albergo;
- 3) 28.04.1978 Concessione Edilizia n°16 - per ulteriore ampliamento albergo;
- 4) 15.01.1980 Concessione Edilizia n°5 - variante in corso d'opera;
- 5) 02.03.1981 Concessione Edilizia n°20 - sistemazione dell'area;
- 6) 08.06.1995 Condono Edilizio Legge 47/85 n° 212 SE;
- 7) 07.10.1995 Concessione Edilizia n° 43 - sanatoria prospettiva
- 8) 03.06.1999 Concessione Edilizia in sanatoria n° 61 per la ristrutturazione abusiva della copertura dell'albergo;
- 9) 13.02.2001 Concessione Edilizia n° 21 Ampliamento parcheggio;
- 10) 22.10.2004 Permesso di Costruire n° 165 lavori realizzazione di un Centro di Talassoterapia;
- 11) 07.12.2004 Denuncia di Inizio Attività per rifacimento muretti di contenimento in pietra locale per area esterna di pertinenza al Centro di talassoterapia.

il complesso alberghiero è difforme a quanto autorizzato con i sopracitati titoli edilizi. Ai fini della regolarizzazione dello stesso, le opere realizzate di carattere volumetrico (all. M) dovranno essere demolite, mentre le restanti difformità potranno essere sanate nel rispetto di quanto è previsto dalla Circolare ministeriale (Ministero per i beni e le attività culturali) 26-06-2009, n. 33.

Dai titoli edilizi, le difformità sono volumi non autorizzati e non autorizzabili, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato di legittimità.

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta vi siano maggiori oneri gravanti sugli immobili oltre quelli dichiarati nella presente perizia, si precisa che ci sono delle servitù di passaggio in favore del fabbricato adiacente oggetto di un'altra procedura esecutiva.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA:

€ 7.712.000,00 (diconsi euro settemilionisettecentododicimila/00)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Gaetano Iannini ed 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione

▪ Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate **entro le ore 12,00 del giorno 27 Giugno 2022**, e dovranno contenere il bonifico effettuato nelle 48 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita.

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, 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.) .

▪ L'offerta deve essere formulata **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" pubblicato sul 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@giustiziacerit.it.

L'offerta, a pena d'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 o in alternativa 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;

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; 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.

▪ In via alternativa, l'offerta: potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure essere 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.F.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);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà

indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione)

- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva;
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione del bene
- Il referente della procedura
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- l'importo versato a titolo di cauzione
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione
- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo di euro 5.784.000,00** equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno **nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita**, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno ed ora fissato per l'apertura dell'udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se 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 saldo 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 del Giudice Tutelare;
- 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per

la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

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

- nel giorno e ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista:

verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, avendo cura di garantire che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e ciò per effetto dell'adempimento curato dal gestore della vendita telematica di sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

- La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare **un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara**;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; e terminerà alle ore 13.00 del 30 Giugno 2022 (2° giorno) successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- **L'offerta è inefficace**
 - 1) se perviene oltre il termine stabilito;
 - 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato, ovvero inferiore ad euro 5.784.000,00;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1002615 - IT 17 M 05424 15200 000001002615 acceso presso la Banca Popolare di Bari - filiale di Salerno, intestato a Procedura Esecutiva RGE 7/2016 Tribunale di Lagonegro in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'orario di apertura dell'udienza di vendita telematica.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.4 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il

professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)

- Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara telematica con la modalità asincrona sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del soggetto che ha formulato la maggior 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.
- 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 vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

3.5 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**, a mezzo bonifico bancario - **IT 17 M 05424 15200 000001002615** acceso presso la **Banca Popolare di Bari - filiale di Salerno, intestato a Procedura Esecutiva RGE 7/2016 Tribunale di Lagonegro**, 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 al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n°7/2016 R.G.E. 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

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

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 i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla 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 in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°.

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, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, 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

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., i seguenti adempimenti:

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 epurati 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;
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;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;

Il Professionista Delegato curerà ulteriormente l'obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262, e-mail tommasonigro1@gmail.com PEC t.nigro@pec.commercialistisalerno.it), da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Lagonegro/Eboli 22.04.2022

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it