TOMMASO NIGRO
Dottore Commercialista- Revisore Legale
studionigroeboli@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it
C.F. NGRTMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA

nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 10/2004 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 04.06.2025 nella procedura esecutiva immobiliare 10/2004 R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 10 Novembre 2025 alle ore 11,30,** 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:
Chiaromonte (PZ), località Valle Pastori

DESCRIZIONE:
Piena proprietà costituita da quattro terreni ed un fabbricato in costruzione
Il lotto è costituito da un fabbricato in costruzione destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli e da terreni agricoli ad esso pertinenziali.

DATI CATASTALI:
Il lotto è censito al N.C.T. del Comune di Chiaromonte (PZ)
- **Bene 1 –** Terreno, individuato al **Fg. 37** Part. 32 (oggi **particella 46, 47 e 120** fabbricato in costruzione).
- **Bene 2 –** Terreno, individuato al **Fg. 37 Part. 31**.
- **Bene 3 –** Terreno, individuato al **Fg. 37** Part. 9 (oggi **particella 38 e 39**).
- **Bene 4 –** Terreno, individuatoal **Fg. 37** Part. 10 (oggi **particella 40 e 41**).

CONFINI:
Le particelle che compongono il lotto pignorato confinano a nord con la S.S.653 "Sinnica" ad est con il torrente Rubbio, a sud con la particella 12 e ad ovest con le part.lle 30,34,42 e 43..
L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Statale 653 "Sinnica" tramite un ingresso carrabile autorizzato. Si precisa che tale accesso ricade su un'area demaniale concessa in uso alla proprietaria, concessione attualmente scaduta e non rinnovata nei confronti dell'Ente Regionale - Ciclo delle Acque.
Precisando inoltre, che lo svincolo di accesso all'area è stato regolarmente autorizzato dall'Anas s.p.a. gestore della Strada Statale.
Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

STATO DI POSSESSO:
Gli immobili risultano detenuti da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva.

ONERI CONDOMINIALI:
Concessione accesso carraio da parete di Anas S.P.A. per la durata di anni 29 (ventinove) previo pagamento del canone annuo di € 84.66 (ottantaquattro/66).
Si precisa che su tutti i beni della procedura, Grava una servitù di elettrodotto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE del 01/03/2004 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 4744 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63848 del 03/02/2004 ATTO TRA VIVI - SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Il fabbricato, identificato al catasto con la particella 120, categoria F/3, si presenta come una struttura in cemento armato allo stato grezzo, con solai in latero-cemento e copertura in tegole. L'edificio, si sviluppa su due livelli, di dimensioni 30,00 ml di lunghezza e 20,00 ml di larghezza, per una superficie lorda di 600 mq. al pian terreno e 400 mq. al primo piano, oltre due ampi terrazzi di superficie complessiva 200 mq.. Al piano terra è presente un unico locale chiuso, destinato ad autorimessa che occupa una superficie di circa 15,00 mt. di lunghezza e 4,70 di larghezza.

I terreni, identificati al catasto con le particelle 46 e 47 (ex part. 32), 31, 38 e 39(ex Part. 9), 40 e 41(ex Part. 10), sono adibiti a piazzale e sulle particelle 38 e 39 presentano due manufatti accessori: una struttura in legno di circa 35 mq. e una tettoia in metallo di circa 165 mq.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Essendo un edificio in corso di costruzione e mai ultimato non è presente alcuna certificazione.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni ricadono all'interno del comune di Chiaromonte (PZ) in "zona Produttiva" del vigente programma di fabbricazione, inoltre ricadono all'interno della perimetrazione del Parco del Pollino.

L'immobile in oggetto e stato realizzato con seguenti titoli edilizi,

- Permesso di Costruire n. 30/03 del 08/07/2004 – Lavori di costruzione Svincolo S.S. Sinnica;
- Permesso di Costruire in variante n. 6 del 12/05/2005 – Lavori per la costruzione di un fabbricato da adibire a lavorazione di prodotti agricoli;
- Permesso di Costruire in Variante n. 13 del 03/08/2007 – Perizia di variante per sistemazione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 01/2007 per la realizzazione di una platea per alloggiare un container per il tempo esclusivamente necessario all'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato per fini organizzativi di cantiere;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 21/05/2012 per accertamento di conformità Urbanistica al PdC 13/07;

Dai vari permessi rilasciati dal Comune di Chiaromonte, si constata che fino alla data di esecuzione del sopralluogo del CTU, essendo i lavori tuttora non ultimati ed in considerazione dello stato in cui si trova il fabbricato, non sono stati effettuati abusi edilizi e pertanto l'immobile risulta essere in regola con la normativa urbanistica. Va precisato, che il box da cantiere e la tettoia in ferro, alla data di sopralluogo, risultavano ancora presenti sui luoghi e pertanto privi di titoli edilizi, inoltre, l'ingresso alla proprietà, la recinzione costituita da un muretto in cemento armato con relativa inferriata sovrastante ed il cancello scorrevole, risultano essere stati realizzati su suolo Demaniale con regolare Permesso di Costruire e conseguente autorizzazione da parte dell'Anas S.p.A., n°652 del 14.01.2004.

L'ingresso alla proprietà, la recinzione costituita da un muretto in cemento armato con relativa inferriata sovrastante ed il cancello scorrevole risultano essere stati realizzati su suolo Demaniale, pertanto il CTU nella perizia di stima ha provveduto a decurtare dall'importo finale le somme per la demolizione e lo spostamento del cancello sul confine di proprietà delle particelle oggetto della presente perizia.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 53.000,00 (diconsi euro cinquantatremila/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, decritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma del Geom Mario Noce 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 7 Novembre 2025**, e dovrà contenere copia della contabile di bonifico, quest'ultimo che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- **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@giustiziacert.it**.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a 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 dì 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La descrizione del bene
- Il referente della procedura
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- la data e l'ora fissala 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 € 39.750,00 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 in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile 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.pc. (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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** trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la **deliberazione** finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato.
- **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 39.750,00 per il lotto unico;

  3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1003181 **- IT 12 Y 05424 15200 000001003181 acceso presso la BdM Banca S.p.A. - Gruppo Mediocredito Centrale - filiale di Salerno, intestato a Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 10/2004** 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 e per i soli terreni agricoli pari **al 25%** del prezzo di aggiudicazione; salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, a mezzo bonifico bancario - **IT 12 Y 05424 15200 000001003181 acceso presso la BdM Banca S.p.A. - Gruppo Mediocredito Centrale - filiale di Salerno, intestato a Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 10/2004,** 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° 10/2004 R.G.E. restando salva la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode, 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;
Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
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) <u>PUBBLICITA' E VISITE</u>

Il Professionista Delegato procederà all'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;
Affiderà all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., i seguenti adempimenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 – 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 studionigroeboli@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 30.07.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009