

TOMMASO NIGRO

Dottore Commercialista- Revisore Legale

studionigroeboli@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistasalerno.it

C.F. NGRTMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA

nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 11/2023 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 29.04.2025 nella procedura esecutiva immobiliare 11/2023 R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 24 Novembre 2025 alle ore 12,00**, 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 UNO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Sassano (SA) Via Croce, snc

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un edificio articolato su quattro livelli e costituito da 7 unità, ciascuno con caratteristiche e destinazioni d'uso differenti.

Bene 1 – Area perimetrale al fabbricato (corte);

Bene 2 – Scala interna di collegamento;

Bene 3 – Caseificio ubicato al piano terra;

Bene 4 – Appartamento allo stato grezzo ubicato al piano Primo;

Bene 5 – Appartamento allo stato grezzo ubicato al piano Primo;

Bene 6 – Appartamento/mansarda allo stato grezzo ubicato al piano Secondo;

Bene 7 – Area esterna con tettoia aperta ubicato al piano Terra.

DATI CATASTALI:

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, sono censiti nell'NCEU del Comune di Sassano (SA) così distinti:

Bene 1 al foglio 15 particella 208 sub. 1 ctg E- Ente Comune, Piano T;

Bene 2 al foglio 15 particella 208 sub.2 ctg E- Ente Comune, Piano T;

Bene 3 al foglio 15 particella 208 sub 3 ctg. D7- Piano T;

Bene 4 al foglio 15 particella 208 sub.6 ctg. A2 classe 6, vani 7, rendita catastale € 354,29 - Piano 1;

Bene 5 al foglio 15 particella 208 sub.7 ctg. A2 classe 6, vani 7, rendita catastale € 354,29 - Piano 1;

Bene 6 al foglio 15 particella 208 sub.8 ctg. A2 classe 6, vani 8, rendita catastale € 404,90 - Piano 2;

Bene 7 al foglio 15 particella 624 cat. C6 classe 3, rendita catastale € 26,34 - Piano T.

CONFINI:

La particella 208 e 624 confinano a nord con la particella 206, a sud con la particella 200 e 201, ad est con la particella "strade" ed a ovest con la particella 282 e 283..

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono ed è nella piena disponibilità del Custode Giudiziario.

ONERI CONDOMINIALI:

Il lotto uno non rientra in un contesto condominiale e pertanto non sono presenti vicoli, pesi o oneri e non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Il lotto in oggetto si presenta come un edificio articolato su quattro livelli, ciascuno con caratteristiche e destinazioni d'uso differenti. La struttura portante è realizzata in cemento armato, una scelta che conferisce solidità e stabilità all'intera costruzione, mentre i solai in latero-cemento, che separano i vari piani, garantiscono un buon isolamento acustico e termico.

Il piano interrato, identificato catastalmente come "Opificio" (Foglio 15, particella 208, sub.3), è attualmente inaccessibile e parzialmente allagato. Questo livello, un tempo adibito a deposito per le attività svolte al piano superiore, si presentava come un unico ambiente destinato come ampio spazio di stoccaggio.

Salendo al piano terra, troviamo nuovamente l'"Opificio" (Foglio 15, particella 208, sub.3), che veniva utilizzato per la lavorazione di prodotti caseari. Questo livello si compone di un ampio ambiente principale, affiancato da un ufficio, una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti, due depositi e servizi igienici. All'esterno, sul lato ovest, una tettoia offre riparo a attrezzature e grossi serbatoi di accumulo. L'accesso all'opificio avviene tramite grandi porte in ferro, tipiche degli ambienti produttivi.

Il piano primo, identificato catastalmente come abitazione (categoria A/2) anche se di fatto risulta essere un "Locale in costruzione" (Foglio 15, particella 208, sub.6 e sub.7), si presenta in uno stato grezzo e non finito, ad eccezione di un ufficio accessibile direttamente da "BCNC". La mancanza di finiture, impianti e serramenti evidenzia la necessità di interventi di completamento. Una scala interna conduce alla mansarda; anche quest'ultima, identificata catastalmente come abitazione (categoria A/2) anche se di fatto risulta essere "Locale in costruzione" (Foglio 15, particella 208, sub.8), si presenta anch'essa allo stato grezzo e non finito. La copertura, realizzata con travi in legno lamellare e perlinato, e il manto di tegole conferiscono un aspetto rustico e tradizionale. Esternamente, l'intero complesso immobiliare, si presenta completamente pavimentato in e recintato per tutto il perimetro. Nell'area di piazzale individuata con la particella 624 è presente una tettoia che funge da riparo ad un grosso serbatoio di accumulo.

L'intero immobile si presenta in discreto stato conservativo, oltre al completamento degli appartamenti l'immobile necessita di una ristrutturazione e esterna ed di un risanamento di tutte le aperture. Inoltre occorre intervenire nel piano interrato in quanto alla data del sopralluogo risultava in parte allagato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il bene ricade all'interno del Comune di Sassano (SA) in "zona B - di completamento" del vigente Piano Regolatore. L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 63 del 01/10/1997;
- Concessione edilizia n. 41 del 01/10/2001;

L'immobile, limitatamente alle opere complete, corrisponde con quanto presente presso l'U.T.C., ad eccezione seminterrato che risulta essere stato ampliato rispetto a quanto autorizzato dal Comune. Inoltre, le due tettoie presenti nel piazzale perimetrale alla struttura principale non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

VALORE LOTTO UNO DEI BENE DA 1 A 7 A BASE D'ASTA:

€ 263.300,00 (diconsi euro duecentosessantatremilatrecento/00)

LOTTO DUE

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Sala Consilina (SA) Via Croce, snc

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un appartamento situato al piano terzo di una palazzina, composto ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due vani letto, Wc e un piccolo ripostiglio

DATI CATASTALI:

Il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Sala Consilina al foglio 21, p.lla 294 sub. 15 categoria A/2 classe 1, vani 6 rendita € 495,80 - Piano 3.

CONFINI:

Il bene confina a nord con la particella 293 1712 3 381, a sud con la particella 807, ad est con la particella "strade" ed a ovest con la particella 1981 e 1186.

STATO DI POSSESSO:

Occupato da un terzo con contratto di locazione ad uso transitorio in virtù di autorizzazione resa dal G.E. fino alla data di aggiudicazione/assegnazione

ONERI CONDOMINIALI:

L'immobile rientra in un contesto condominiale, e l'amministratore ha comunicato al CTU che alla data del 07/10/2024:

1. Il condominio ordinario prevede per l'anno 2024 una quota mensile di euro 26,50 pari a 318,00 euro annui;
2. Il palazzo è dotato di assicurazione per la quale si versa un premio annuo di euro 1.400,00. Le somme dovute dal debitore sono di euro 260,00.
3. Non vi sono posti auto condominiali.
4. La somma totale dovuta dal debitore è di euro 2.832,04 in quanto non ha versato ancora euro 2.228,22 di saldo lavori facciate condominiali.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare situato al terzo piano di una palazzina in via Croce con destinazione d'uso abitazione. Il bene è inserito in un contesto edilizio residenziale nei pressi del centro cittadino. L'accesso all'immobile avviene mediante l'atrio condominiale. La struttura portante è composta da intelaiatura verticale in cemento armato con solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti funzionanti. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo in buono stato di conservazione, così come gli infissi esterni in legno tradizionale. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile.

L'immobile è così distribuito: Piano Terzo – composto ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due vani letto, We e un piccolo ripostiglio.

L'intero immobile si presenta in discreto stato conservativo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- È stato reperito il certificato di collaudo statico;
- È stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il bene ricade all'interno del Comune di Sala Consilina (SA) in "zona B1 – di Ristrutturazione del vigente Piano Regolatore.

L'unità immobiliare inserita in una palazzina multipiano a carattere residenziale, risulta autorizzata con "Nulla osta per esecuzione di Lavori edili" Pratica n° 1012 del 18/05/1968, per l'edificazione di "una casa di abitazione". Inoltre risulta rilasciato Certificato di Agibilità con prot. 1012 del 20/10/1970.

Il CTU ha constatato l'assenza di autorizzazione edilizia per "Frazionamento Urbanistico" al fine della suddivisione delle varie unità immobiliari, in quanto la "pianta Tipo" allegata al progetto, non rappresenta l'attuale suddivisione dei vari subalterni. Inoltre, risulta necessario ottenere Sanatoria per la corretta suddivisione delle attuali suddivisioni interne, al fine di rappresentare la corretta definizione degli spazi interni, camere, cucina e bagno, del bene oggetto di esecuzione forzososa.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

VALORE LOTTO DUE APPARTAMENTO A BASE D'ASTA:

€ 65.600,00 (diconsi euro sessantacinquemilaseicento/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 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 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 21 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@giustiziacerit.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 € 197.475,00 per il lotto 1 e di € 49.200,00 per il lotto 2, 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 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 nel giorno stesso del termine della gara.

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 197.47475,00 per il lotto 1 ed euro 49.200,00 per il lotto 2;
 - 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1003172 - IT 57 X 05424 15200 000001003172 **acceso presso la BdM Banca S.p.A. - Gruppo Mediocredito Centrale - filiale di Salerno, intestato a Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 11/2023** 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.
- La **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 deliberazione 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, 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 57 X 05424 15200 000001003172** acceso presso la **BdM Banca S.p.A. - Gruppo Mediocredito Centrale - filiale di Salerno, intestato a Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 11/2023**, 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° 11/2023 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 vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche 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.

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 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:

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

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 16.09.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

