

STUDIO LEGALE**Avv. Barbara Pisoni****Patrocinante in Cassazione**85042 Lagonegro (PZ)- Viale Colombo n. 31-Tel. e Fax 0973-22688- cell. 338-3615162e-mail: barbara.pisoni@tin.itpec: pisoni.barbara@certavvocatilag.it**TRIBUNALE DI LAGONEGRO****Procedura esecutiva immobiliare n° 16/2020 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'avv. **Barbara Pisoni**, con studio sito in Lagonegro (PZ) al Viale Colombo, 31, quale professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonché delle attività tutte connesse e conseguenti - giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione- dott. De Piano del 22.11.2023 – e successivo supplemento del 20.05.2025 nonché del 17.12.2025- nella procedura esecutiva immobiliare **n. 16/2020 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa da XXXXX nei confronti di *OMISSIS*

AVVISA

che il giorno **07 maggio 2026, alle ore 12,00**, presso il suo studio procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 06 maggio 2026.**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. siano riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura della Professionista delegata presso il proprio studio.

BENI IN VENDITA**LOTTO 1****Descrizione degli immobili**

Diritto di piena ed intera proprietà su locali destinati a laboratorio per arti e mestieri al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, riportati in Catasto Fabbricati del predetto Comune, rispettivamente: **al foglio 47, mappale 343 sub 10**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 48, superficie catastale m² 53, R.C. Euro 94,20, via delle Forbici, piano T e **al foglio 47, mappale 343 sub 12**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 119, superficie catastale m² 133, R.C. Euro 233,54, via delle Forbici, piano S1.

Il fabbricato è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola", lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero. L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su sei livelli: piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano e soffitta.

Il laboratorio al piano terra è costituito da un unico locale di m² 41,00 e altezza di m 3,20, attualmente adibito ad ufficio ed esposizione con accesso dall'androne condominiale e dalla porta vetrata prospettante sulla corte.

Il locale è pavimentato con lastre di marmo. Le porte d'ingresso sono in alluminio, gli infissi esterni sono in legno con persiane oscuranti avvolgibili. Una saracinesca metallica è posta a chiusura dell'ingresso principale prospettante sulla corte. Il locale è privo di riscaldamento. Lo stato di manutenzione è buono.

Il laboratorio al piano seminterrato risulta allo stato grezzo, con pavimentazione in cemento e privo di intonaco di rifinitura interno ed esterno; le finestre sono del tipo con telaio in ferro con lastre di

vetro. La superficie è di m² 122,00 l'altezza è di m 4,60. Si accede al locale da un'ampia apertura con saracinesca metallica prospettante sulla corte situata a sud ovest. Attualmente il locale è adibito a deposito. Lo stato di manutenzione del locale è discreto. Non risultano Certificati di agibilità dei locali suddetti.

Si segnala che il piano seminterrato, composto dall'unità immobiliare al F. 47 p.lle 343 sub 12 di proprietà delle debentrici e dall'unità immobiliare al F. 47 p.la 343 sub 11 intestata a terzi, risulta indiviso. Al momento del rilievo, in corrispondenza del confine tra le due proprietà era stata apposta una grata.

Corrispondenza catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.

Normativa Edilizia ed Urbanistica

Dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 risulta che la costruzione del fabbricato era iniziata <<in data anteriore a quella di imposizione del vincolo Legge 1497/39, che di fatto risulta imposto con D.M. 10 febbraio 1967 ...>> ed inoltre, <<che il fabbricato ricade in area esterna al centro abitato e che all'epoca della sua costruzione non era necessario alcun provvedimento edilizio abilitativo, essendo previsto, quest'ultimo solo con decorrenza dalla data di entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967 n. 756>>.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno al foglio di mappa n. 47 particella 343 del Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA), sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in "Aree Agricole – Sistema della collina e della montagna" individuata dal vigente P.U.C. approvato con delibera del C.C.n. 26 del 21.12.2018.

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati insiste in zona soggetta ai seguenti vincoli:P.S.A.I.: Putr5; P.S.A.I.: Rutr5; Paesaggistico, Idrogeologico, Ambito di attenzione archeologica.

Stato di Occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi *sine titulo*.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al prezzo base d'asta ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è stabilito in **euro 35.405,85** (*dicesi euro trentacinquemilaquattrocentocinque/85*).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base) è fissata in **euro 26.554,39** (*dicesi euro ventiseimilacinquecentocinquantaquattro/39*).

LOTTO 2

Descrizione degli immobili

Diritto di piena ed intera proprietà sull'appartamento al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, riportato in Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 47, mappale 343 sub 5, cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 325,37, piano 2 interno 4.

L'appartamento con accesso dall'ingresso e dalla scala comuni, si presenta allo stato grezzo ed è privo di impianti. Risultano tramezzature parziali prive di intonaco, infissi esterni e persiane oscuranti avvolgibili. La superficie interna netta è di m² 100,40 e altezza di m 2,90.

Versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione e completamento.

Corrispondenza catastale

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967. Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005

Normativa Edilizia ed Urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno al foglio di mappa n. 47 particella 343 del Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA), sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'

unità immobiliare oggetto di stima, ricade in "Aree Agricole – Sistem adella collina e della montagna" individuata dal vigente P.U.C. approvato con delibera del C.C.n. 26 del 21.12.2018.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:- P.S.A.I.: Putr5- P.S.A.I.: Rutr5- Paesaggistico- Idrogeologico- Ambito di attenzione archeologica.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi *sine titulo*.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al prezzo base d'asta ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è stabilito in **euro 18.517,35** (dicesi euro diciottomilacinquecentodiciassette/35).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base) è fissata in **euro 13.888,00** (dicesi euro tredicimilaottocentoottantotto/00)

LOTTO 3

Descrizione degli immobili

Appartamento allo stato grezzo al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, con quota proporzionale di diritti sulle corti e sulle parti comuni del fabbricato. L'edificio è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola" del Vigente P.U.C., lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 47, mappale 343 sub 6, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale m² 132, totale escluse aree scoperte m² 124, R.C. Euro 325,37, via Delle Forbici piano 2 interno 5.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi *sine titulo*.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al prezzo base d'asta ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita, è stabilito in **18.669,23 euro** (dicesi euro diciottomilaseicentosessantannove/23).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base) è fissata in **14.001,92 euro** (dicesi euro quattordicimilauno/92).

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. Daniela Calvanese del 28.12.2021 che può essere consultata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalelagonegro.it **la cui conoscenza è presupposto essenziale per la partecipazione alla vendita.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Disposizioni generali

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA é la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it.

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

Gli interessati all'acquisto- escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore speciale 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 ultimo comma, cpc, la procura 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, cpc), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,00 del giorno 06 maggio 2026, inviandole all'indirizzo PEC 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).

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, 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.P.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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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

- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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).

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

Cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **16/2020 R.G.E.** al seguente **IBAN: IT 59 I 07066 42010 000000427443**, acceso presso la Bcc Magna Grecia – filiale di Lagonegro (PZ). Il predetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16/2020 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore): Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è per un importo pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è per un importo inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato

all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore 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;
- c) il professionista procederà infine come segue:
 - 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 di 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.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA- AD AUMENTO LIBERO**.

In particolare: **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; **iii)** 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 la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 12.00 del giorno successivo (24 h)** a quello in cui il professionista abbia 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.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione.

Il termine di cui sopra, in mancanza di indicazioni nell'offerta, è perentorio e non prorogabile. Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. Civ. Sez. III n. 18421/2022).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: **ii)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 16/2020 R.G.E..**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: **i)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; **ii)** il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

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 dovrà aver 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).

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento **20%** del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista); per i soli terreni agricoli al **25%** del prezzo di aggiudicazione;

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Condizioni generali dell'assegnazione:

- Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: **i)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; **ii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **iii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provvederà a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; **ii)** a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; **iii)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Regime della vendita

- La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

- 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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Rinvio

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE E VISITE

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini e con le forme di seguito indicate:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata “**Portale delle Vendite Pubbliche**” ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., almeno **70 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (**45**) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione- tramite sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti Internet **Casa.it** e **Idealista.it**- almeno quaranta (**40**) giorni prima della data fissata per la vendita;

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

Infine, ciascun interessato, tramite il PVP e previo appuntamento con l'avv. Barbara Pisoni – che riveste anche la carica di custode giudiziario dell'immobile pignorato- con studio in Lagonegro (PZ) al Viale Colombo, 31, e mail studiolegalepisoni@gmail.com; pec pisoni.barbara@certavvocatilag.it- tel. 0973/22688- potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Lagonegro, 18/02/2026

Il Prof. Delegato alla Vendita

Avv. Barbara Pisoni