

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 164/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Catia Nola professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 16.04.2025

AVVISA

che il **giorno 15 aprile 2026 alle ore 16,30**, 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 ed alle condizioni sotto riportate, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 14 aprile 2026**.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI(come da perizia estimativa in atti)

LOTTO 1

Piena proprietà di immobili in regime di comunione

Immobile censito al catasto con categoria A/7 (abitazioni in villino), di tipologia abitativa, ubicato nel comune di Atena Lucana, in loc. Limitone, si sviluppa su un piano seminterrato, piano terra e primo piano. Al fabbricato si arriva attraverso la strada vicinale Limitone che parte dalla S.S. 19 delle Calabrie e termina proprio in corrispondenza dell'immobile.

Il lotto è costituito da fabbricato composto al piano seminterrato da cantina, due depositi e w.c.; al piano terra da cucina, soggiorno-pranzo, letto, w.c. e ripostiglio; al piano mansarda da disimpegno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. Confina verso nord con la particella n. 796; verso est con strada vicinale Limitone; verso sud con la particella n. 716; verso ovest con la particella n. 517.

Il bene oggetto di pignoramento è recintato con una recinzione in muratura e metallo nella quale trovano posto un cancello per l'accesso pedonale ed uno per accesso carrabile, entrambi prospicienti la strada vicinale Limitone. La zona è ben servita, nelle immediate vicinanze della S.S. 19 delle Calabrie, dello svincolo autostradale SA-RC, della stazione ferroviaria Sicignano-Lagonegro dove, anche se la linea è dismessa, confluiscono gli autobus sostitutivi e di linee private. La zona presenta molteplici attività commerciali, quali bar, ristoranti, distributori di carburante, istituti bancari.

Al piano seminterrato trova spazio un'ampia zona adibita attualmente a cucina rustica e soggiorno, con annessi locali adibiti a deposito e w.c., a fianco del quale è stata ricavata una scala a chiocciola per accedere al piano terra, anche se l'unità è censita con la categoria catastale locale di deposito; il tutto per una superficie netta di mq. 78,72 ed un'altezza utile di ml.3,00.

L'ingresso principale si trova al piano terra, attraverso il quale si accede ad un'area destinata a soggiorno e zona camino, unita ad un'altra zona adibita a pranzo con angolo cottura e un

locale ripostiglio; al centro si trova un piccolo disimpegno che porta ad una camera da letto e bagno. Una comoda ed elegante scala, a sinistra dell'ingresso, porta al

piano primo. La superficie netta ascende a mq. 85,55 con un'altezza utile di ml. 2,80. Al primo piano, realizzato a mansarda, è ubicata la zona notte, suddivisa in tre camere da letto, bagno e ripostiglio, con una superficie netta di mq. 72,22. Per quanto riguarda l'altezza interna utile, essendo il piano mansardato, ha altezze diverse ed esattamente la minima da un lato ml. 1,40 e dall'altro 0,75, la massima di ml. 2,80. L'immobile è ben esposto su tre lati e precisamente verso nord, nord-ovest e sud-ovest ed un lato è collegato al muro della particella contigua n. 716. Presenta un buon affaccio sia sulla strada che verso il Vallo di Diano con ampi balconi e finestre, che danno su una corte privata che si presenta ben curata e dall'aspetto gradevole. La corte attualmente non è divisa da quella dell'unità confinante, ma trattandosi di due particelle distinte tale divisione si può sempre operare presentando una pratica di SCIA al comune per la realizzazione di un muro divisorio.

La struttura portante è in cemento armato, le divisioni interne sono realizzate con mattoni in laterizi con intonaco del tipo civile. La porta di ingresso è in legno di ottima fattura, le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con vetrocamera. Le condizioni di manutenzione in cui si trova il bene sono ottime. L'impianto elettrico è a norma, l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori a piastra. Le rifiniture di intonaco, pavimenti e marmi di scala e soglie balconi e finestre sono di buona qualità.

L'immobile manca di attestato di prestazione energetica (APE).

Agli atti del comune non risultano dichiarazioni di agibilità.

E' stato rilasciato dal comune certificato aggiornato di destinazione d'uso in sostituzione di quello di destinazione urbanistica, trattandosi di particelle edificate. L'intero immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla relazione.

Non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito non essendo costituito condominio.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici attivi sul bene.

Il bene non ricade su suolo demaniale, né in zona con vincoli storici-artistici; il diritto del bene sottoposto ad esecuzione è di piena proprietà.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dai debitori.

REGOLARITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE -

La particella su cui ricade il fabbricato si trova ubicata nella zona "E1" Agricola Normale del Piano regolatore Comunale adottato con delibera di C.C. n. 8 del 24.04.2003 e successive modifiche.

E' riportato nel C.F. del Comune di Atena Lucana al foglio 14, p.lla 715, sub 1, 2, 3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il ctu ha constatato che l'immobile è stato assentito con concessione edilizia n. 53/1996, prot. n. 983 del 3-novembre-1997, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ad uso agricolo ricadente sulla particella 212, (particella originaria) consistente in deposito agricolo ubicato al piano terra e un sottotetto.

In data 28/10/2000 con prot. n. 6579, fu presentata denuncia di inizio attività al 09/11/2000 per variante alla concessione edilizia n. 53/96, "...che non incide sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia suddetta...a norma della Legge N. 662 del 23/12/96 ART. 4 COM. 7, intervento "g". In data 04/10/2002, con prot. n. 6422, fu

presentata denuncia di inizio attività al 28/10/2002 per lavori di opere interne al fabbricato, a norma della Legge Regionale n. 19 del 28/11/2001, art. 2 lettera "a" di cui Legge N. 662 del 23/12/96 ART. 2 COM. 60, con allegata asseverazione del tecnico progettista "Che il progetto relativo alla realizzazione delle opere di cui alla lettera "e" interventi di opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, e non modifichino la destinazione d'uso.

I lavori di demolizione e scavo del progetto originario ebbero inizio in data 14/11/1997, con comunicazione prot. n. 8191 del 14/11/1997. Con ulteriore comunicazione prot. n. 8136 del 10/12/1999 si comunicava al comune l'inizio dei lavori di rifinitura in data 02/11/1999. Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato di fatto con quelle di progetto, si evince la non rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Infatti lo stesso è stato rilasciato per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ad uso agricolo e, come si vede dall'all. 4 (Progetto d'intervento) dei grafici di progetto, tutto il corpo di fabbrica distinto dalla lettera "C", nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento, che allo stato attuale è diviso in due unità abitative separate aventi caratteristiche simili, doveva essere adibito a deposito attrezzi agricoli, deposito mangimi, derrate e concimi, distinti in più locali comunicanti ubicati al piano terra, con annesso sottotetto. Ad oggi invece, il corpo di fabbrica è stato diviso in due particelle separate, in catasto distinte dai numeri 715 e 716. La particella n. 716 confinante, al catasto terreni risulta ente urbano, mentre al catasto fabbricati unità in corso di costruzione.

L'unità oggetto di pignoramento è adibita ad abitazione al piano terra e mansarda, e deposito, cantina con wc al piano seminterrato.

Lo stato attuale è difforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo in ordine sia alla sagoma e alla volumetria che alla destinazione d'uso. Pertanto, per quanto riguarda la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può ritenere che è stato commesso un abuso totale, trattandosi di opere realizzate sia in difformità del titolo abilitativo edilizio per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, sia in assenza di esso per quanto riguarda la volumetria realizzata in più.

Agli atti del comune non risultano atti autorizzativi per tali difformità.pertanto, abusive.

Va ,tuttavia precisato , che tra le difformità ve ne sono alcune che possono essere sanate, nel senso che, pur se talune non sono sanabili secondo le disposizioni che seguono , risulta possibile una diversa soluzione; per talaltre è possibile invece una sanatoria,il tutto meglio specificato nei chiarimenti resi dal ctu in data 31.05.2024 ai quali si fa espresso riferimento e qui da intendersi per riprodotti.

Per completezza va precisato che non vi è la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR N.380/2001 in quanto il fabbricato all'attualità non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente poiché nella zona omogenea del PRG in cui ricade il fabbricato, sia la destinazione principale che i parametri urbanistici non permettono di poter sanare sia le superfici che i volumi abusivi realizzati in più.

Non risultano allo stato agli atti del comune presentazione di istanze di condono.

Gli immobili non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge con la quale gli abusi potrebbero essere sanati.

Da opportune informazioni assunte presso i competenti uffici comunali, non è stato emesso da parte del comune ordine di demolizione dell'immobile.

Va segnalato che, a parere del ctu, la demolizione della parte realizzata in assenza di titolo abilitativo riguardante il piano seminterrato, non è compatibile con la parte difforme il cui volume è comunque stato assentito. In effetti demolendo la parte non autorizzata, si comprometterebbe sotto il profilo statico anche la restante parte.

Si precisa, comunque, che tutte le difformità vanno rese conformi con la presentazione di adeguate pratiche in sanatoria.

PROVENIENZA

La proprietà della unità immobiliare oggetto di procedura è pervenuta con atto del 20 ottobre 2006 Rep. N.17560 per notar Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, trascritto il 15 novembre 2006 al N.61308 d'ordine e N.37258 particolare, con il quale il bene è stato venduto al debitore, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

In precedenza, il bene era pervenuto con atto di donazione del 18 luglio 1967 per notar Mario Sica di Sassano, trascritto il 12 agosto 1967 N.18746, registrato a Sala Consilina il 21/07/1967 n. 757.

VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

€ 124.102,00 (euro centoventiquattromilacentodue/00)

OFFERTA MINIMA PER IL LOTTO A BASE D'ASTA:

€ 93.077,00 (euro novantatremilazerosettantasette/00)

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Disposizioni generali

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è 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

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 nominato nella propria relazione di stima agli atti della procedura e nei successivi chiarimenti del 31.05.2024 e del 10.03.2025, qui da intendersi per espressamente ed interamente richiamati e trascritti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva,

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, ove esistente, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Inoltre, nel caso in cui tra gli immobili oggetto della vendita risultino degli abusi non sanabili, i predetti immobili non sanabili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi.

OFFERTA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte possono essere presentate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.).

Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non potrà essere considerata ammissibile dal professionista delegato.

Modalità di presentazione della offerta

Le offerte devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, secondo le indicazioni riportate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”* consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *“documenti”*, sottosezione *“portale delle vendite pubbliche”* del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita. 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).

Condizioni di ammissibilità formale

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

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).

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento

del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- copia dell'avvenuto pagamento del bollo dovuto per legge, (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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

Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà **versare anticipatamente, a titolo di cauzione**, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente n. 52345 – IBAN: IT 57 X 08784 76410 01000052345 Conto B** acceso presso la Banca Monte Pruno di Roscigno

Il predetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Pr. Es. Imm. n. 164/2014 R.G.E. Tribunale di Lagonegro – versamento cauzione – indicazione del lotto" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza della vendita telematica.

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

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.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

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

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 delibazione 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

L'offerta è inefficace nel caso in cui:

1) perviene oltre il termine innanzi stabilito;

2) è inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta;

3) non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Non sarà possibile trasferire i beni aggiudicati a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. In caso di più offerte valide, il professionista delegato, a seguito dell'esito delle verifiche preliminari sull'ammissibilità delle offerte, procede all'apertura della gara.

I partecipanti alla gara, inserendo il proprio codice di partecipazione (generato in sede di presentazione dell'offerta) possono rilanciare tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it. Le offerte telematiche effettuate sono rese note in rete, direttamente dal sistema, a tutti i partecipanti in modo anonimo.

Terminata la gara, i partecipanti vengono notiziati dell'esito della stessa.

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it.

Per la struttura dei sistemi informatici non possono esistere due offerte concomitanti, in quanto l'elaborazione dei dati, dalle CPU del server, avviene sempre in modo sequenziale.

La tempestività e la progressione d'ordine delle offerte ricevute sarà determinata automaticamente dal momento della registrazione delle stesse sul server come sopra illustrato.

Per dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti si precisa che:

- farà fede esclusivamente il tempo in cui è avvenuta la registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara;

- non sarà determinante né il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o su altro dispositivo né quello risultante all'interno della consolle di gara al

momento dell'invio dell'offerta.

Entrambi detti termini sono puramente indicativi.

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 trascorse 24 ore dal momento 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. 164/2014 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).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

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

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 gli eventuali costi per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

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

del professionista delegato.

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lagonegro. Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, facesse ricorso ad un mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, potrebbe, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

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.

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 senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. 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 (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

Rinvio

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

PUBBLICITA' 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 60 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. Catia Nola – che riveste anche la carica di custode giudiziario dell'immobile pignorato- con studio in Sala Consilina Via Boschi,10 tel 338.4535293 , e- mail: katia.nola@tiscali.it ; katia.nola@pec.giuffre.it potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Sala Consilina, 23.01.2026

Il professionista delegato

Avv.Catia Nola