



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 21/2020 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato, **dott.ssa Angela Lapenta**, con studio in Montesano sulla Marcellana (SA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 38, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Sala Consilina al n. 195A;

- Vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, in data 9/4/2024;
- Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare **n. 21/2020 R.G.E.**, promossa con atto di pignoramento notificato in data 21/2/2020, trascritto in data 10/6/2020 ai nn. 15863/12054, ad istanza della Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo Scarl;
- Creditore procedente: *omissis*;
- Letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- Rilevato che va disposta la vendita;
- Ritenuto che, nel caso di specie non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- Ritenuto, altresì, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche – vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona – e 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;
- Vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- Letti gli articoli 591 *bis* e 576 e seguenti del c.p.c.:

1

AVVISA

Che il giorno **4 dicembre 2025**, alle **ore 15:00**, presso lo studio del Professionista delegato sito in Montesano sulla Marcellana (SA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 38, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, del **diritto di usufrutto** descritto qui di seguito, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

Descrizione del diritto di usufrutto del compendio pignorato – (come da C.T.U. in atti e successiva integrazione del 9/9/2024)

COMUNE DI UBICAZIONE

Caselle in Pittari (Sa)

Diritto di Usufrutto del Lotto 1 costituito da:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 159;

dott.ssa Angela Lapenta

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

Bene 2 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 391;

Bene 3 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 160;

Bene 8 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.27 Part. 392;

Diritto di Usufrutto del Lotto 2 costituito da:

Bene 4 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 79;

Bene 5 – Terreno, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.14 Part. 332;

Bene 6 – Abitazione, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 2:

Bene 7 – Deposito, ubicato in Caselle in Pittari (SA), Fg.16 Part. 1185 sub. 4:

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO PIGNORATO OGGETTO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO IN VENDITA

Il CTU ha rilevato quanto segue:

BENE N° 1 - terreno

BENE N° 2 - terreno

BENE N° 3 - terreno

BENE N° 4 e 5 – Il CTU rileva che su tali beni non risulta nessun fabbricato o opera.

BENE N° 6 e 7 Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Caselle in Pittari, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.8 del 12/01/1974;
- Licenza edilizia del 10/07/1975 variante alla licenza del 12/01/1974
- Concessione edilizia pratica n. 07/08/1977;
- Concessione edilizia pratica n. 21/06/1988;

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate difformità con quanto reperito presso l'ufficio Comunale.

BENE N° 8 – L'immobile è stato oggetto del Permesso di Costruire n. 50/2003 del 11/12/2003. Il CTU evidenzia che alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate difformità con quanto reperito presso l'ufficio Comunale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, che possono essere sanati mediante richiesta di sanatoria. Inoltre, come descritto, nella parte retrostante il corpo di fabbrica, sono presenti una serra e un manufatto composto in parte in mattoni in cls ed in parte in legno. Per tali opere l'ente non ha fornito allo scrivente alcuna documentazione Urbanistica in merito. Pertanto, in fase di stima, si provvederà ad apportare una detrazione per la rimozione delle stesse.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO OGGETTO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO IN VENDITA

Lo stato di occupazione è il seguente:

- il **bene 1** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto;
- il **bene 2** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto;
- il **bene 3** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto;
- il **bene 4** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto;

dott.ssa Angela Lapenta

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

- il **bene 5** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto;
- il **bene 6** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto e dal suo nucleo familiare;
- il **bene 7** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto e dal suo nucleo familiare;
- il **bene 8** è occupato dal titolare del diritto di usufrutto.

*** **

Il diritto di usufrutto dell'immobile è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., geom. Mario Noce del 14/2/2024 e successiva integrazione del 9/9/2024 che forma parte integrante del presente avviso e che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personale di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Diritto di Usufrutto del LOTTO 1

Prezzo a base d'asta (pari al valore di stima risultante dalla C.T.U. in atti):

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): **€ 7.213,01**
(euro settemiladuecentotredici/01).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) è fissata in:
€ 5.409,76 (euro cinquemilaquattrocentonove/76).

Diritto di Usufrutto del LOTTO 2

Prezzo a base d'asta (pari al valore di stima risultante dalla C.T.U. in atti):

Il valore del diritto di USUFRUTTO (decurtato ai fini della vendita forzata): **€ 21.513,52**
(euro ventunomilacinquecentotredici/52)

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) è fissata in:
€ 16.135,14 (euro sedicimilacentotrentacinque/14).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**;

Il Portale del gestore della vendita telematica è il seguente sito: www.astetelematiche.it;

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato, dott.ssa Angela Lapenta, pec: angelalapenta@ordine.commercialistisala.it;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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*".

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le **ore 13:00** del giorno **3 dicembre 2025** (data antecedente a quella fissata per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **4 dicembre 2025**, alle **ore 15:00** e seguenti, innanzi al professionista delegato presso lo studio sito in Montesano sulla Marcellana (SA) al Corso Vittorio Emanuele III n. 38;

dott.ssa **Angela Lapenta**

Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)

angelalapenta@ordine.commercialistisala.it

si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura del Professionista delegato presso il proprio studio.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

OFFERTE

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto;

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere trasmesse **entro le ore 13:00** del giorno **3 dicembre 2025** (data antecedente a quella fissata per la vendita); l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3°, c.p.c., che si richiama ai fini della validità ed efficacia della medesima.

L'offerta deve contenere:

- a) il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il diritto di usufrutto (non sarà possibile intestare il diritto di usufrutto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- h) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a **120 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale);
- i) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; l'importo suddetto dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a:
"TRIB. LAGONEGRO PROC. N. R.G.E 21/2020 CONTO B – "CAUZIONE" al seguente **IBAN IT 09 C 07066 42010 000000428978** con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico), effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" della procedura, dell'importo della cauzione;

*dott.ssa **Angela Lapenta***

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

- 3) **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del saldo prezzo);
- 4) **se il soggetto offerente è minorenne** o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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;
- 5) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 6) 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 rilasciata dal soggetto che effettua l'offerta;
- 7) la richiesta di agevolazione fiscale (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta di acquisto.

In via alternativa, ed a pena di inammissibilità, l'offerta deve essere:

- a) **sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) **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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **i)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; **ii)** il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale ultima 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 DM n. 32 del 2015).

L'offerta, ed i relativi documenti allegati, deve essere inviata 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 (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, comma 1°, D.M. 32/2015, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata del Professionista delegato: angelalapenta@ordine.commercialistisala.it. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del **10% del prezzo offerto**, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla a **"TRIB. LAGONEGRO PROC. N. R.G.E 21/2020 CONTO B – "CAUZIONE"** acceso presso la BCC Magna Grecia Codice IBAN: IT 09 C 07066 42010 000000428978, con causale **"Proc. Esec. n. 21/2020 R.G.E., Lotto (specificare Lotto 1 o 2), versamento cauzione"**.

dott.ssa Angela Lapenta

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, **qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

Il Professionista delegato, alla data della vendita fissata ed indicata nel presente avviso, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime. L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato; le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte nella data ed all'orario di vendita telematica sopra fissato.

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, con comunicazione effettuata 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, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni nonché 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; 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; il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero: **a)** se pervengono oltre il termine fissato nel presente avviso; **b)** se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso di vendita; **c)** se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura suindicate ovvero in misura pari al decimo del prezzo offerto; e nei casi in cui non rispettino le prescrizioni speciali di cui al presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, il Professionista delegato procederà come segue.

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, validamente formulata:

- Se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;

dott.ssa Angela Lapenta

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

- Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente, salvo che: **a)** il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; **b)** 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; nel secondo caso, invece, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti successivi e consequenziali;

2) Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il Professionista delegato procederà ad **avviare la gara** tra gli offerenti con le modalità telematiche di seguito specificate.

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;

In particolare: **a)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on – line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **b) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ULTERIORE OFFERTA IN AUMENTO** nel periodo di durata della gara; **c)** 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 ha la seguente durata:

La gara ha inizio nel momento in cui il Professionista delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

La gara avrà termine 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 immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), ovvero il 5/12/2025, in un momento temporale successivo alle ore 15:00.

PRECISAZIONI:

- L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato 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; il Professionista delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica 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 hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e si determinerà in ordine all'aggiudicazione nel seguente modo:

Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

- **Maggior importo del prezzo offerto;**
- **A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;**
- **A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;**
- **A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;**

Il Professionista procederà, infine, come segue:

*dott.ssa **Angela Lapenta***

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

- **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 state 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 state 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, non si darà luogo all'aggiudicazione ma si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, deve essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui non sia stato indicato alcun termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a quello di seguito specificato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile;

il termine per il versamento del saldo prezzo non è, inoltre, soggetto a sospensione feriale;

Il versamento del saldo prezzo potrà avere luogo secondo le seguenti modalità: a) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: "**Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E 21/2020 CONTO A – "PROCEDURA", IBAN: IT 32 B 07066 42010 000000428977** (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); b) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E 21/2020 CONTO A – "PROCEDURA"**";

Nel caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa; il Professionista delegato procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'avviso 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.;

Nella ipotesi in cui il diritto di usufrutto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ex art. 38 D.Lgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità: **a)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **b)** il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo entro i limiti della parte del credito garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.; a tal uopo 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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre corrispondere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate ("**Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E 21/2020 CONTO A – "PROCEDURA", IBAN: IT 32 B 07066 42010 000000428977**), una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. Tale somma sarà pari, in via generale, al **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione; per i soli terreni agricoli sarà pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il Professionista delegato procederà nel seguente modo ovvero:

*dott.ssa **Angela Lapenta***

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

deposita relazione attestante il mancato versamento del saldo spese, contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data; accantona una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procede agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori; l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal Professionista delegato saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. 227/2015, procedendo alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

RILASCIO IMMOBILE OGGETTO DEL DIRITTO D'USUFRUTTO

Qualora l'aggiudicatario (o assegnatario) del **diritto d'usufrutto** pignorato 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 saldo del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva); tali termini sono da intendersi ordinatori così come deciso dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento.

REGIME DELLA VENDITA

Il **diritto di usufrutto** in oggetto viene posto in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, così come identificata, descritta e valutata nella relazione di stima redatta dall'esperto d'ufficio, geom. Mario Noce; 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 dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

Il diritto di usufrutto 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 (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'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 altro onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e per quanto riguarda la delega allo stesso professionista delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia alle prescrizioni generali di cui all'ordinanza di delega del G.E., a cui la scrivente si atterrà scrupolosamente nell'attuazione dei suddetti compiti.

*dott.ssa **Angela Lapenta***

Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)

angelalapenta@ordine.commercialistisala.it

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- c) 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.

Il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura, eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento, unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto **diritto di usufrutto** sono affidati in custodia al medesimo Professionista Delegato, **dott.ssa Angela Lapenta**, con studio in Montesano sulla Marcellana (Sa), tel. 333/2253989 – mail: angelalapenta@gmail.com. Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili oggetto **diritto di usufrutto**, per il tramite del suddetto Custode Giudiziario nonché Delegato alle Vendite, dott.ssa Angela Lapenta, la quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, e fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche ed in particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini che di seguito si specificano, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) **Inserimento** sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata “**Portale delle Vendite Pubbliche**” ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., di un avviso contenente la descrizione del diritto di usufrutto posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine di 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, epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato, oltre alla planimetria e fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- b) **Inserimento** dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

dott.ssa Angela Lapenta

*Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it*

c) **Pubblicazione** – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it e Idealista.it – almeno **quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione diritto di usufrutto posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima;

d) **Realizzazione** a cura di Aste giudiziarie in Linea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e s.s. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si fa riferimento all’ordinanza del G.E. del 9/7/2024 e successivo rinnovo del 22/4/2025 e alle vigenti norme di legge.

Montesano sulla Marcellana/Lagonegro, 10 settembre 2025

Il Professionista Delegato

dott.ssa Angela Lapenta

dott.ssa Angela Lapenta
Corso Vittorio Emanuele III 38 – Montesano sulla Marcellana (SA)
angelalapenta@ordine.commercialistisala.it