

TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 3/2020
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **Dott. Mike Pasquale Manzolillo**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 03.05.2023 nella procedura esecutiva immobiliare **3/2020 R.G.E.**

RENDE NOTO

che, a norma dell'art. 490 c.p.c., il giorno **07.10.2025 ore 15:30**, 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 indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del ctu arch. Anna Marmo, depositata in atti il 25.02.2023, alla quale si fa espresso richiamo e integralmente si rinvia, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n° 32

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNICO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Sala Consilina (Sa), via G. Mezzacapo, Condominio Paladino scala A, interno 29, piano 6/7

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di un'unità immobiliare di tipo civile. Trattasi di un appartamento di 127,41 mq netti di cui 24,76 di balconate costituito da un unico livello ad uso abitativo, ubicato al piano 6° dell'edificio condominiale denominato "Palazzo Paladino" e locale di deposito ubicato al 7° piano del medesimo immobile. L'appartamento è composto da un ingresso – disimpegno, soggiorno, due bagni e due camere da letto. Il cespite pignorato dista circa 300 m in linea d'aria dal Municipio di Sala Consilina ed è raggiungibile in auto attraverso la ex SS 19, nota come via G. Mezzacapo, che attraversa l'intero abitato della città di Sala Consilina.

L'immobile è ubicato in un'area fortemente urbanizzata, a pochi passi da pubblici uffici ed istituti scolastici.

Dalle indagini effettuate, non è stata riscontrata la presenza di attestato di prestazione energetica. I costi per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a circa 200 €.

DATI CATASTALI:

Unità Immobiliare, piano 6-7, sito in via G. Mezzacapo, Comune di Sala Consilina (SA), riportato al Foglio 21, P.Illa 100 sub 45, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Tot. 131 mq totale, escluse aree scoperte 123 mq, Rendita Euro 356,36.

CONFINI:

A nord con l'esterno, lato traversa via Pozzillo, a sud con pianerottolo vano scala e corte esterna, ad ovest con P.Illa 100 sub. 44, ad est con corte esterna lato via G. Mezzacapo.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). Il regime patrimoniale dell'esecutato è di comunione dei beni con il coniuge.

Allo stato l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un complesso più ampio, Condominio Palazzo Paladino, costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato;OMPAGNATURE esterne in laterizio forato, con muratura a cassetta; tramezzature interne dello spessore di 10 cm in laterizio forato; infissi in legno. L'abitazione è rifinita all'interno con intonaco liscio, pavimenti in piastrelle chiare in tutti gli altri ambienti, eccetto camera da letto on piastrelle scure. Risulta dotato di impianto di riscaldamento, di acqua potabile municipale, di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'abitazione ha una buona esposizione, triplo affaccio, in quanto gli ambienti di servizio affacciano a sud-est e nel complesso risulta essere luminosa; lo stato di manutenzione complessivo è buono, presenta finiture di tipo civile. È raggiungibile a mezzo scale condominiali e/o ascensore condominiale.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Come da relazione tecnica in atti:

Non sussiste piena corrispondenza catastale in quanto sono presenti lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

I costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità, sono pari a 600 €, in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°1 Docfa per variazione planimetrica degli spazi interni.

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA – OFFERTA MINIMA:

Prezzo di stima: € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00);

Prezzo di riferimento – Valore a base d'asta: € 64.687,50 (diconsi euro sessantaquattromilaseicentoottantasette/50)

2. CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nominato, Arch. Anna Marmo, nella relazione di stima agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione.

- Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate entro le **ore 12:00 del giorno 06.10.2025**, e l'effettuazione del bonifico, a cura dell'offerente, deve consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co 3, 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 3, 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, c. 1, c.p.c.).
- L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- L'offerta, a pena d' inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

- L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:
 - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (mikemanzolillo@ordine.commercialistisala.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
- In via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.F.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- A. I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta - in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge

non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, per poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione);

- B. Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva;
- C. Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- D. La descrizione del bene;
- E. Il referente della procedura;
- F. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- G. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H. L'importo versato a titolo di cauzione;
- I. La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- J. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- K. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- L. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- M. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- N. L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- O. Copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- P. Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

È possibile presentare **un'offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$, ossia **€ 48.515,63 (diconsi euro quarantottomilacinquecentoquindici/63)**.

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno ed ora fissato per l'apertura dell'udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3.2 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti.

- Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'udienza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, avendo cura di garantire che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e ciò per effetto dell'adempimento curato dal gestore della vendita telematica di sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la **gara** avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà** nelle 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara, **ossia alle ore 15:30 del 08.10.2025**;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, **ossia in data 09.10.2025**;

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato, ossia inferiore ad **€ 48.515,63**;
- se l'offerente **non presta cauzione** a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n. IT62P0878476530010000046261** acceso presso la **Banca Monte Pruno credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino, intestato a "Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 3/2020 Conto B - cauzione"** oppure se la stessa cauzione risulti versata in misura **inferiore al 20%¹ del prezzo proposto**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'orario di apertura dell'udienza di vendita telematica.
- L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3.3 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 co. 2 c.p.c.
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)

¹ Così come disposto con provvedimento del G.E. del 22.01.2025;

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara telematica con la modalità asincrona sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del soggetto che ha formulato la maggior offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:
 - a) maggior importo del prezzo offerto;
 - b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - d) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

3.4 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, a mezzo bonifico bancario sul **conto IT92C0878476410010000046226 acceso presso la Banca Monte Pruno credito cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino, intestato a "Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 3/2020 Conto A - procedura"**, con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n° 3/2020 R.G.E. restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità:

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 nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 - già art. 17 L. 47/1985 - e dell'art. 40 L. 47/1985, l'Aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

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

Che 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.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in San Pietro al Tanagro (Sa), via Scorzo n. 19.

È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Lagonegro.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà

indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4. PUBBLICITÀ E VISITE

Il Professionista Delegato procederà all'inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

Affiderà all'uopo incarico alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., i seguenti adempimenti:

- a) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- c) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

Il Professionista Delegato curerà ulteriormente l'obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (dott. Mike Pasquale Manzolillo con studio in San Pietro al Tanagro (Sa) via Scorzo n. 19 tel. 0975446218 - cell. 3204572734, e-mail mike@romanelliconsulting.it) **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"**, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

San Pietro al Tanagro (Sa), li 18.06.2025

Il Professionista delegato alle operazioni di vendita
Dottor Mike Pasquale Manzolillo