

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Procedura esecutiva immobiliare n. 34/2012**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

(artt. 591-bis, 570 e 576 c.p.c.)

Il professionista delegato, **Avv. Paolo Alfano**, con studio in Sala Consilina (SA) alla Francescantonio Rossi 25, iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro;

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 17/09/2019 ed il provvedimento di nomina del 14/05/2024;

- letti gli atti del processo esecutivo n. 34/2012 promosso a carico di ..OMISSIS.. con atto di pignoramento notificato in data 11.07.2012 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza in data 14.08.2012 ai nn. 12218 del Registro Generale, 10219 del Registro particolare;

- Creditore procedente attuale: Marte SPV srl;

- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

- rilevato che va disposta la vendita;

- esaminata la documentazione ipocatastale;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati,

- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato, **a norma dell'art. 490 c.p.c.,**

AVVISA

Che il giorno **16.09.2025**, alle **ore 12:00**, presso lo studio del professionista delegato in Sala Consilina (SA) alla via Francescantonio Rossi 25 (reso idoneo sotto un profilo igienico-sanitario nel rispetto delle vigenti norme e tale da garantire il distanziamento interpersonale), avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili di seguito descritti.

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNO****COMUNE DI UBICAZIONE: Roccanova (PZ)****DESCRIZIONE:**

piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri ubicato in comune di Roccanova (PZ) al Vico I G. Marconi, 15 e 17, piano terra; è composto da locale adibito a lavorazione pane, deposito e piccolo wc ricavato nel sottoscala. Il fabbricato confina a nord con particella 323, ad ovest con particella 316, a sud con Vico I G. Marconi, ad est con particella 318; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccanova al foglio 30 part. 317 sub 3.



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi corrisponde esattamente alla consistenza catastale in ordine alla geometria; non vi è concessione edilizia in quanto l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967

Certificazioni energetiche: l'immobile non è in possesso di certificato di agibilità o certificazione energetica

Vincoli od oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Prezzo base d'asta: Euro 2.927,98

(ribasso 15% ultimo prezzo a base d'asta - CTU € 5.741,02)

Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 2.195,98

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: Euro 250,00

LOTTO DUE

COMUNE DI UBICAZIONE: Roccanova (PZ)

DESCRIZIONE: piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri ubicato in comune di Roccanova (PZ) alla via Francia, piano terra; è composto da locale adibito a lavorazione pane, deposito farina, locale vendita, servizi igienici e scala. Il fabbricato confina a nord con particella 745 stessa ditta, ad ovest con particella 692, a sud con particella 681, ad est con particella 696; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccanova al foglio 31 part. 744;

Terreno distinto al fg. 31 mappale 745 – uliveto – di 03 are 58 ca - confina a nord con particella 277, ad ovest con particelle 692 e 838, a sud con particella 744 proprietà della parte debitrice, ad est con particelle 696 e 487, ricade in zona "D2" insediamenti artigianali singoli.

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un ampliamento avvenuto con l'istanza di PdC in variante. Lo stato dei luoghi a meno di qualche lieve disuguaglianza interna è conforme rispetto al Permesso di Costruire n. 12/2005 e successiva Variante n.16/2007.

Certificazioni energetiche: l'immobile non è in possesso di certificato di agibilità o certificazione energetica

Vincoli od oneri condominiali: non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Prezzo base d'asta: Euro 37.512,90

(ribasso 15% ultimo prezzo a base d'asta - CTU € 73.554,72)

Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 28.134,67

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: Euro 1.000,00

Immobile meglio identificato nella relazione di stima redatta dal CTU, Geom. Emiliana Freda, del 10/05/2017, 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 personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoaloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Legale
AVV. PAOLO ALFANO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.**

CONDIZIONI DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni offerente dovrà depositare la propria offerta per ogni singolo lotto, in carta da bollo, presso lo studio del suindicato professionista, in Sala Consilina (SA) alla via Francescantonio Rossi 25, esclusivamente **entro le ore 13:00 del giorno non festivo antecedente quello stabilito per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte di acquisto.**

- 1) L'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, è segreta ed irrevocabile sino alla data dall'udienza fissata, deve essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta; dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) generalità dell'offerente e precisamente:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, domicilio completo, numero di codice fiscale e/o partita IVA, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.).
- Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme.
- Se l'offerente è una società o ente bisognerà indicare: denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese; l'offerente dovrà inoltre esibire visura camerale aggiornata, produrre **certificato della C.C.I.A.A.** in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, con fotocopia di un documento di identità valido del legale rappresentante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



- In caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata **nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione**, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura speciale redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è sufficiente il semplice mandato) secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore;
- In caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, in mancanza della indicazione delle quote il bene verrà assegnato in parti uguali agli offerenti;
- Se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in mancanza tutte le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale);
- b) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo precedentemente indicato, pena l'inammissibilità dell'offerta;
- e) la dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, **e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta**);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

2) All'offerta dovrà essere allegata:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, nonché se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale (non è sufficiente la mera visura camerale);
- nonché, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib Lagonegro Proc n.34/2012 RGE", vincolato all'ordine del G.E., per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o in caso di rifiuto dell'acquisto; in caso di mancata aggiudicazione sarà, invece, restituito immediatamente.





Studio Legale
AVV. PAOLO ALFANO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In nessun caso sarà possibile intestare gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (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 all'art. 579 comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.).

L'offerente (che dovrà essere munito dei dispositivi igienico-sanitari previsti dalla legge e conformi alle vigenti norme anti-covid) dovrà personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ai sensi dell'art. 579 comma terzo c.p.c. .

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 cpc, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

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

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio Legale
AVV. PAOLO ALFANO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in particolare: ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara ed ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener 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;

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;

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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 a "Trib Lagonegro Proc n.34/2012 RGE".



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario; la somma forfettaria in questione sarà pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

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



REGIME DELLA VENDITA

La vendita avrà 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 (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 onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Salvo diverse determinazioni successive l'aggiudicazione sarà assoggettata alla imposta IVA del 22% oltre alle imposte di registro di € 200,00, catastale dell'1% e ipotecaria del 3%.

Per quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, che si richiama, si applicano le vigenti norme di legge.

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; il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 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 e 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.





Studio Legale
AVV. PAOLO ALFANO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**", potendo anche delegare per tale adempimento la società ASTE GIUDIZIARIE, 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;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo su un quotidiano con larga diffusione nel territorio in cui sono siti i beni almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. 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 dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del delegato alle vendite e custode giudiziario, avv. Paolo Alfano (0975890243 Cell. 3475175268), previo appuntamento telefonico.

Sala Consilina 12.05.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Alfano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®