

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Monica Verdoliva, con studio in Sapri (Sa) alla Via Umberto 1° n. 21, viste le ordinanze emesse il 28/06/2022 e il 13/06/2024 con le quali il Giudice dell'Esecuzione D.ssa Trotta Giuliana Santa dispone la vendita ai pubblici incanti dei beni pignorati, delegando al sottoscritto Professionista le relative operazioni di vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c., nonché a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 590 e 591 cpc,

AVVISA

Che il giorno 03/03/2026 alle ore 11.30 presso il suo studio procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle stesse, alla eventuale gara tra gli offerenti e alle operazioni tutte inerenti l'esperimento di vendita degli Immobili di cui appresso che si terranno in modalità telematica segnatamente vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO composto da n. 4 beni come di seguito descritti:

- Bene n. 1 – Terreno ubicato a Padula (SA) – via Iscamezzana – Terreno agricolo identificato al catasto Terreni Fgl. 47 part. 333, Qualità Seminativo. In vendita per il Diritto di proprietà 1/1.
- Bene n. 2 – Terreno ubicato a Padula (SA) -Contrada Inselicata – Terreno agricolo identificato al catasto Terreni Fgl. 50 part. 254, Qualità Bosco ceduo. In vendita per il Diritto di proprietà (comproprietà).
- Bene n.3 – Terreno ubicato a Padula (SA) – Contrada Inselicata – Terreno agricolo identificato al catasto Terreni – Fgl. 50 part. 248, Qualità Bosco ceduo. In vendita per il Diritto di proprietà (comproprietà).
- Bene n. 4 – Terreno ubicato a Padula (SA) – contrada Inselicata – Terreno agricolo identificato al catasto Terreni – Fgl. 50 part. 316, Qualità Seminativo. In vendita per il diritto di Proprietà (comproprietà).

Valore a base d'asta del lotto unico: euro 10.062,00 (diecimilasessantadue/00)

Offerta minima, pari ad euro 7.546,00 (settemilacinquecentoquarantasei/00) equivalente al 75% del prezzo base.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima del CTU che dovrà essere consultata dall'offerente visitando il sito internet www.astegiudiziarie.it o consultando il fascicolo d'ufficio, e al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

PROVENIENZA e STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla perizia estimativa redatta dal Geom. Alessandro Iula, dal titolo di acquisto nonché dalla documentazione in atti nel fascicolo d'ufficio, risulta che gli immobili di cui al lotto unico sono pervenuti al debitore esecutato nel seguente modo:

- Bene n.1: pervenuto tramite Atto di Donazione rogato dal Notaio Palmieri in data 03/09/1973 repertorio n. 1432. Il Terreno è libero da cose, non delimitato da recinzione, non coltivato ed utilizzato dal Debitore.
- Beni n. 2-3-4: pervenuti tramite Atto di Compravendita rogato dal Notaio Bruno in data 29/05/1980 repertorio n. 978. I Terreni risultano liberi da cose, non delimitati da recinzione, non coltivati ed utilizzati dal Debitore.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalle indagini effettuate dal CTU presso gli uffici competenti risulta che gli immobili pignorati sono catastalmente identificati nel seguenti modo:

- Bene n. 1: Fgl. 47 p.la 333 Catasto Terreni del comune di Padula. Qualità: Seminativo classe 4 Superficie 5480 mq Reddito dominicale 11,32 euro Reddito agrario 25,47 euro;
- Bene n. 2: Fgl 50 p.la 254 Catasto Terreni del comune di Padula. Qualità: Bosco ceduo classe 3 Superficie 478 mq Reddito dominicale 0,49 euro Reddito agrario 0,02 euro;
- Bene n. 3: Fgl. 50 p.la 248 Catasto Terreni del comune di Padula. Qualità Bosco ceduo classe 3 Superficie 2360 mq. Reddito dominicale 2,44 euro Reddito agrario 0,12 euro;
- Bene n. 4: Fgl. 50 p.la 316 Catasto Terreni del comune di Padula. Qualità Seminativo classe 4 Superficie 662 mq. Reddito dominicale 1,37 euro Reddito agrario 3,08 euro.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia del Geom. Alessandro Iula pubblicata anche sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'OFFERTA dovrà essere presentata entro il giorno **02/03/2026** alle ore 13.00 e potrà 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 "Aste giudiziarie in linea spa" al sito www.astetelematiche.it. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

- 1 . il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio dell'offerente e qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare un codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista all'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta – o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2 . L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3 . l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4 . il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5 . l'indicazione del referente della procedura;
- 6 . la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7 . il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8 . il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 9 . l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

• all'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) 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 al soggetto che effettua l'offerta; f) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalelagonegro.it, 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);

L'Offerta dovrà essere sottoscritta e trasmessa in via alternativa secondo le seguenti modalità a) sottoscritta con firma digitale in corso di validità rilasciata 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; 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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);

In merito alla **CAUZIONE** si dispone:

- che l'offerente versi una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuata in caso di rifiuto all'acquisto in caso di aggiudicazione;
- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: Tribunale Lagonegro Proc. n. R.G.E. 37/2020 Fondo Spese - IBAN IT81O0815476470000000040923.
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato 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;
- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista 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 sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

PARTECIPAZIONE E GARA TRA GLI OFFERENTI

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche dovrà avere luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in linea spa, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'of-

ferta; Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di **gara tra gli offerenti** la stessa avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA in particolare:

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

2) ogni partecipante potrà formulare un' UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

4) In particolare la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

5) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; 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;

6) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

7) Per supporto tecnico durante la fase di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 – email: assistenza@astetelematiche.it.

AVVISA

Che il professionista verificherà l'ammissibilità delle offerte in base a quanto previsto dall'art. 571 del c.p.c. nonché a quanto disposto dall' Ordinanza di Vendita e in particolare che saranno dichiarate inefficaci:

- Le offerte pervenute oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c.;
- Le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- Le offerte non accompagnate da una cauzione prestata con le modalità e nella misura precisata nel presente Avviso di vendita.

1 . nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia 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 ;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

2. nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
Si precisa che:

1) 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;

2) 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;

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nel presente Avviso.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, differenze di misura, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici o quelli 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. 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; 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il termine di cui sopra è perentorio e non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 37 /2020 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 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 (**credитore fondiario**), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ..

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari 20% (al venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA'

Del disposto avviso sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione nel portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- inserzione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima degli 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 di acquisto.
- Pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma degli articoli 570 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile che potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato sito in Sapri SA alla Via Umberto 1° n.21 cellulare 339/8050188 e-mail verdolivamonica@alice.it Pec monicaverdoliva@ordine.commercialistisala.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - in via Napoli ovvero presso il sito www.astegiudiziarie.it.

Sapri, 02/12/2025

Il professionista delegato
D.ssa Verdoliva Monica

