

TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare

n. RGE 43/2022

AVVISO DI VENDITA DI QUOTA DI BENI IMMOBILI
(NUDA PROPRIETA')

L'avv. **Alessandra Mazzola**, con studio in Muro Lucano (PZ) alla via G. Marconi n. 97, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 10.06.2025, pendente dinanzi il Tribunale di Lagonegro; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E. ha **ritenuto** di disporre la **vendita dei beni sottoindicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.**; considerato 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 che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; **dispone** che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

AVVISA

che il giorno **10 FEBBRAIO 2026, alle ore 17,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica **“asincrona”** con plurimi rilanci, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto.

Si precisa che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti della procedura, depositata in data 15.06.2024 dal nominato CTU geom. Giovanna Laino, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

Vendita di quota di 8/24 del diritto di nuda proprietà di:

- A) fabbricato adibito a civile abitazione, composto di 5,5 vani, disposto su due livelli (piano terra e primo) della superficie catastale di mq. 111 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (SA)

alla via Maurizio n. 4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n. 480 sub 2, categoria A/4, classe 2,rendita di €uro 267,01.



L'esperto riferisce che l'immobile suindicato è disposto su due livelli: piano terra e primo, per una superficie netta di circa 97,00 mq, escluso il sottotetto di copertura non abitabile.

Il piano terra, adibito a zona giorno, è composto da due vani affiancati, dotato di sala pranzo e cucina facenti parte del corpo edilizio più vecchio ed originario ed un vano scala affiancato, realizzato sulla ala posta a sinistra dei vani citati, nel quale è ubicata la rampa della scala ed un piccolo wc realizzato nel sottoscala. I vani sono collegati ad un piccolo disimpegno che funge da area di collegamento ai vani laterali ed al corpo scala.



Il piano primo, invece, è adibito a zona notte ed è composto da due camere da letto affiancate, situate nella porzione più remota della costruzione ed un bagno realizzato nel corpo in ampliamento sul pianerottolo del vano scala. Il sottotetto risulta di copertura e non essere utilizzabile a causa delle limitate altezze interne assai ridotte.



B) fabbricato adibito a deposito e magazzino, disposto al piano terra della superficie catastale di mq. 48 e consistenza di mq. 38 situato nel Comune di Montesano sulla Marcellana alla c.da Arena Bianca (Sa) alla via Maurizio n. 4 (ex via Macchitelle), riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 4 part. n. 480 sub 3, con categoria C/2, classe 13, rendita di Euro 166,82; l'immobile pignorato, così come riferisce l'esperto, è adibito a deposito, legnaia e porcilaia. Il manufatto è ubicato alla sinistra del suddetto immobile A) e tra i due immobili è interposta una vecchia "tettoia", realizzata con struttura in legno stata realizzata in epoca assai remota, presumibilmente al 1967.



Il Lotto Unico comprende, oltre gli accessori, le pertinenze, i frutti è pertanto, anche il terreno pertinenziale agli immobili suindicati, distinto in catasto terreni al foglio mappa 4 part. n. 480 della superficie di circa mq. 1.114 aggraffato all'identificativo catastale dei fabbricati citati.



Il suindicato terreno pertinenziale agli immobili innanzi indicati, è parte integrante del compendio immobiliare pignorato poiché in atti del catasto la particella risulta aggraffata ai fabbricati oggetto di pignoramento, che ne rappresenta in parte l'area di accesso antistante ai fabbricati. La porzione più ampia è invece utilizzata per fini colturali ed orticoli con presenza anche di alberi di ulivo.

Conformità urbanistica: il CTU riferisce che il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967, interessato da un modesto ampliamento per effetto di Concessione Edilizia n. 102 del 1979, al quale corrisponde lo stato attuale del bene.

Conformità catastale: il CTU riferisce che dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione/classamento del 21/05/1987 in atti dal 28/2/1991 n. 80/1987; lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto, eccetto per alcune variazioni relative al divisorio del wc al piano terra, meglio indicate nella perizia di stima nel capitolo inerente la storia catastale del bene. I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento.

Possesso attuale: L'immobile risulta occupato dall'usufruttuario dell'immobile (anno di nascita 1938), che ne rappresenta stabile dimora unitamente al proprio nucleo familiare.

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Il Ctu riferisce che per il Lotto Unico di vendita non sussistono vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Sui cespiti pignorati grava la seguente formalità:

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 12/07/2022 al Rep. n. 30127/23882.

Si rinvia ad una completa lettura e visione della perizia di stima del Geom. Giovanna Laino.

VALORE LOTTO UNICO – OFFERTA MINIMA

Prezzo di stima Lotto Unico (quota 8/24 della “nuda proprietà”): €. 20.812,40 (diconsi euro ventimilaottocentododici/40).

Prezzo di riferimento – valore base d’asta Lotto Unico (quota 8/24 della “nuda proprietà”): €. 15.609,30 (diconsi euro quindicimilaseicentonove/30).

Offerta minima di acquisto: €. 11.706,97 (diconsi euro undicimilasettecentosei/97).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un’offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 11.706,97 (diconsi euro undicimilasettecentosei/97).

VISITE – SITO WEB

Il Delegato invita a visionare il sito web **www.astegiudiziarie.it** e **www.astetelematiche.it**

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all’acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l’immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all’acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l’apposito form “*Richiesta di prenotazione visita*”, oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2592591, che sarà evasa in un termine massimo di giorni 15 dalla richiesta.

* * * * *

Custode Giudiziario dell’immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola (tel. 089.2592591 - mob. 389/1395165).

Gli interessati all’acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal geometra Laino Giovanna che sarà pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarieonlinea.it.

1. REGIME DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

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

2. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

DISPOSIZIONI GENERALI

Il Gestore della vendita telematica è : **Astegiuiziariie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è : www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

OFFERTA

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 delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12:00 del giorno 9 FEBBRAIO 2026.

La vendita si terrà con modalità telematica il giorno 10 FEBBRAIO 2026 ore 17:00 innanzi al professionista delegato presso il proprio studio; 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.

Che all'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul "conto cauzione" della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Che per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, in via alternativa, l'offerta sia:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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 DM n.32 del 2015);

che, in particolare, l'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec 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 di €. 16,00 con modalità telematiche (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);

che, 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato: alessandramazzola@arubapec.it;

che, 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.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile esclusivamente sul conto corrente vincolato acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura RGE n. 43/2022 Tribunale di Lagonegro, **IBAN: IT 20 E 05142 15200 CC1476061888**, con causale: "cauzione Lotto Unico Tribunale Lagonegro Proc. RGE 43/2022".

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 9 FEBBRAIO 2026**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo studio il giorno **10 FEBBRAIO 2026 ore 17,00**.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali 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'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - a parità 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte libere in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del 12 FEBBRAIO 2026;**
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero il giorno 13 FEBBRAIO 2026;**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta, di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 43/2022 Tribunale di Lagonegro, **IBAN: IT 20 E 05142 15200 CC1476061888**, con causale: "saldo prezzo Lotto Unico Tribunale Lagonegro Proc. RGE 43/2022".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

SALDO SPESE

Nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare altresì una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio occorrenti per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario), mediante bonifico bancario sul conto corrente fondo spese acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. RGE 43/2022 Tribunale di Lagonegro, **IBAN: IT 57 D 05142 15200 CC1476061879**. 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.

Si precisa che per entrambi i versamenti del saldo prezzo e saldo spese – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.

Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento ed altri oneri nel termine perentorio di cui sopra comporterà la revoca dell’aggiudicazione e l’acquisizione alla procedura delle somme versate a titolo di multa.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede 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 provvede in tal caso a: 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.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d’atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Lagonegro.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un’area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità

on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o presso lo Studio del Delegato in Salerno alla via G.V. Quaranta n. 1.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita a mezzo mail avv.alessandramazzola@gmail.com del professionista delegato alle vendite, tel.089/2592591, mobile 3891395165; alessandramazzola@arubapec.it.

Salerno, 27/11/2025

il Delegato alla vendita

avv. Alessandra mazzola