

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Procedura esecutiva immobiliare n° 50/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Rosaria Galatro**, con studio sito in Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dottor Aniello Maria De Piano resa in data 30/10/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 50/2021 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro, promossa da XXX nei confronti di OMISSIS

AVVISA

che il giorno 10 DICEMBRE 2025 alle ore 16:00 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili di seguito meglio descritti, 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 febbraio 2015, n. 32.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA (come da C.T.U. depositata in atti)

LOTTO UNICO – piena proprietà di appartamento, ad uso abitativo, con annesso locale deposito, ubicato nel Comune di Sant’Arcangelo (PZ), località San Brancato, Via Rocco Scotellaro, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18, part. 604, sub. 13, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano 2, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 242,86, e al foglio 18, part. 604, sub. 3, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 19 mq, rendita Euro 24,58.

L'appartamento è posto al piano secondo di un più ampio fabbricato residenziale (con locali commerciali ubicati al piano strada) e da un locale deposito al piano seminterrato. All'appartamento si accede mediante una scala comune con accesso principale sul fronte strada, mentre al locale deposito posto al piano seminterrato è possibile accedere sia dal vano scala comune, sia dall'esterno in quanto il porticato è sostanzialmente aperto su tre lati. L'abitazione si presenta nel complesso luminosa con esposizione prevalentemente a sud-est. L'appartamento ha una superficie complessiva netta di interna di circa 94 mq (inclusi i balconi), con altezza interna utile variabile da 2,70 mq al piano terra, mentre il locale deposito ha una superficie netta interna di 14 mq con un'altezza utile interna di 2,30 metri al piano seminterrato. Il cespite pignorato è ubicato in località San Brancato, nella zona periferica del paese ma ampiamente urbanizzata e poco distante dal Municipio di Sant’Arcangelo.

L'immobile in vendita è meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Anna Marmo depositata in data 15/10/2024, che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio.

Caratteristiche costruttive e impianti

L'intera struttura risulta essere in buone condizioni di conservazione.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante a telaio in cls armato, copertura con soletta di cls armato e sovrastante manto di copertura, tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato, infissi in legno con vetro singolo e persiane alla romana esterne sempre in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco liscio, sia i pavimenti che i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, di colore per lo più chiaro. L'appartamento risulta dotato di un solo caminetto per il riscaldamento della zona giorno, non risultano presenti altri impianti di riscaldamento per le restanti camere. E' dotato di acqua potabile municipale e di impianto di energia elettrica, sebbene gli impianti siano di vetusta manifattura. Sono presenti doppi servizi. Lo stato di manutenzione è nel complesso discreto e presenta finiture di tipo economico.

Confini

La particella 604, sub 13, confina a NORD con la particella 2016, foglio 18; a SUD con la particella 2016, foglio 18; ad OVEST con vano scala alla particella 604, sub 1 e particella 604, sub 14, foglio 18; ad EST con particella 2016, foglio 18. La particella 604, sub 3, confina a NORD con atrio comune alla particella 604, sub. 1, foglio 18; a SUD con la particella 2016, foglio 18; ad OVEST con la particella 604, sub 4, foglio 18; ad EST con particella 604, sub 2, foglio 18.

Conformità urbanistica ed edilizia

Titoli abilitativi acquisiti presso l'UTC di Sant'Arcangelo (PZ): Concessione Edilizia n° 85 del 23/06/1980 con elaborati grafici. Il C.T.U. Arch. Anna Marmo **rileva lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dei cespiti, limitatamente alla pianta dell'appartamento** (come da scheda planimetrica allegata alla relazione di stima/allegato 5F) in ordine alla distribuzione degli spazi interni e alla posizione delle aperture. Costi preventivati per l'eliminazione di tali difformità: di € 600,00 per regolarizzazione catastale DOCFA, di € 1.716,00 per SCIA in sanatoria e sanzione amministrativa. Non è presente attestato di prestazione energetica / costi quantificati di circa € 300,00. Non si rileva l'esistenza di una dichiarazione di agibilità relativamente all'appartamento. Tali costi sono stati già detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto Unico. Sebbene l'immobile è nella specie, un appartamento popolare con locale deposito rientra in un fabbricato più ampio di natura condominiale, di fatto non risulta costituito alcun condominio, con gestione e ripartizione autonoma delle spese di luce e pulizia delle scale fra gli abitanti del fabbricato.

Stato di possesso

L'immobile è libero e non occupato.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA ribassato di ¼ (rispetto al prezzo ultimo praticato)

€ 33.750,00 (euro trentatremilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima di acquisto per il Lotto a base d'asta (pari al 75% del prezzo base così ridotto)

€ 25.313,00 (euro venticinquemilatrecentotredici/00)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, così come descritti, identificati e valutati dall'esperto stimatore Arch. Anna Marmo nella relazione di stima.

La vendita avviene 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, 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 a risarcimento, indennità e riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il Gestore della Vendita Telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

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

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato avv. Rosaria Galatro, posta elettronica certificata: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it

La partecipazione alla vendita implica:

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

OFFERTE irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate con le modalità di seguito indicate **entro le ore 13:00 del giorno 09 DICEMBRE 2025** (giorno precedente a quello fissato per la vendita).

La vendita si terrà **il giorno 10 DICEMBRE 2025, alle ore 16:00;** si precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma I c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 comma III c.p.c. (con l'espressa avvertenza che l'avvocato 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 comma III 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 comma I c.p.c.).

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate **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. Il “Manuale Utente” per la presentazione dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”. 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**.

Nell’offerta di acquisto dovranno essere riportati:

- i dati identificativi dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale);
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo generale e anno della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del bene (e del lotto) cui l’offerta si riferisce;
- la descrizione del bene per cui l’offerta è proposta;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 75% del prezzo base (come sopra indicato);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- l’importo versato a titolo di cauzione (che dovrà essere pari al 10 % del prezzo offerto);
- la data, l’orario ed 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l’interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell’area riservata del sito;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l’autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione.

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia di un valido documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il bonifico (segnatamente, copia della contabile da cui risulti il codice IBAN del conto corrente “cauzione” su cui è stata addebitata la somma oggetto del 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; **si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per l’apertura dell’udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte, il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura “CONTO B/CAUZIONE – Proc. Esec. n. 50/2021 R.G.E.”, l’offerta sarà dichiarata inammissibile;**
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e 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 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; - 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 se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l’acquisto della “prima casa” (salva la facoltà di depositare la richiesta

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo), nonché l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio di seguito precisato).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia: **i)** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it) e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015; **ii)** o in alternativa, trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. 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 (fermo restando che tale ultima modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del DM n. 32 del 2015).

L'offerta e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **i)** 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; **ii)** 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). Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. 32/2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata del Professionista delegato: **avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it**; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1°, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui 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.

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;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità di seguito indicate.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario denominato "CONTO CAUZIONE – CONTO B" intestato alla Proc. Esec. n. 50/2021 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro e acceso presso la BCC MAGNA GRECIA Società Cooperativa, Codice IBAN: IT41A0706676410000000430299".

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'orario di apertura dell'udienza di vendita telematica. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente non aggiudicatario 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. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo studio, nella data ed all'orario dell'udienza telematica di vendita sopra indicato. La partecipazione degli offerenti alle

udienze di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte si procederà come segue:

a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che - il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; - 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 tale circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

b) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il Professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara telematica. La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

In particolare:

- 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;
- 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero il giorno 12/12/2025, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato.

Si precisa che: - l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; - 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 (ferma la possibilità per il Professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); - le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione in

favore del soggetto che ha formulato la maggior offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta terrà conto, nell'ordine, 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; **iiii)** 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 state formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano state formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

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

Si precisa che: **i)** il termine di cui sopra, in mancanza di indicazioni nell'offerta, **di 120 giorni dall'aggiudicazione**, è **perentorio e non prorogabile**; **ii)** il termine per il versamento del saldo prezzo **non è soggetto a sospensione feriale**; **iii)** resta 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 versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. n. 50/2021 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro" acceso presso la BCC MAGNA GRECIA Società Cooperativa – Conto A / Procedura le cui coordinate IBAN saranno debitamente comunicate dal Professionista Delegato (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) e con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC;
- oppure, consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 50/2021 R.G.E. - SALDO PREZZO".

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione (l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa); il Professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti (20%) per cento del prezzo offerto, e trasmetterà 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. 16/07/1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ex art. 38 D. Lgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo 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 fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (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 ed in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, **dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello stesso, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il Professionista: **i)** depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data; **ii)** 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; **iii)** l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario; **iiii)** le

somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario; ed 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. 227/2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

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 (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). 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 a costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

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. **Si precisa che: in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario ex art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8, colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfacente) o dal versamento delle spese (se soddisfacente).**

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 sito alla Via Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA).

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 modalità 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.

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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- 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: **i)** 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; **ii)** 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; **iii)** ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; **iiii)** 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. .

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Professionista delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione (o con atto successivo) il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note

di precisazione del credito. Le note di precisazione del credito dovranno essere redatte secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si precisa che: **i)** ogni creditore dovrà indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie e il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; **ii)** i creditori ipotecari dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; **iii)** i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Si avverte sin d'ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa con le modalità di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

PUBBLICITA' LEGALE - VISITE

Il Professionista Delegato procederà all'inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) dei seguenti documenti: un avviso contenente (in modo sintetico e riassuntivo) la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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; copia della perizia di stima e della planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un congruo numero 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, inclusa l'indicazione e i recapiti del custode giudiziario;

affiderà all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima (comprensiva di fotografie e planimetria), sul sito internet www.astegiudiziarie.it 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 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;
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Il Professionista Delegato curerà la comunicazione del presente avviso, almeno trenta (30) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, alle parti della procedura (debitore esecutato, creditore procedente, creditori intervenuti) e ad eventuali creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili non intervenuti.

Gli immobili sono affidati in custodia alla Professionista Delegata Avv. Rosaria Galatro con studio alla Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), tel/fax 097523994, cell. 3319057060, indirizzo e-mail: rosaria.galatro@virgilio.it, pec: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it. Gli interessati all'acquisito e prima dell'asta, potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario che potrà fornire loro ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche, consistenza dei beni, accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e ogni altra utile informazione. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche ed in particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Sala Consilina, 26 settembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Rosaria Galatro