

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 06/2017 R.G.E.V° Avviso di vendita telematica asincrona
(CREDITO FONDIARIO)

Il **dott. Roberto Laiso**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 11 Ottobre 2023, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 06/2017 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **25 NOVEMBRE 2025, alle ore 16:30**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di ***vendita senza incanto con modalità telematica asincrona*** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del compendio immobiliare descritto di seguito e nella Relazione dell'Esperto, redatta dall'Ing. Giuseppe Paternoster, depositata in data 26/03/2022, a cui si fa espresso rimando, 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.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione con ogni eventuale 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.

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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.



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 - 84126 - Salerno

348/7719748 - 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da Relazione dell'Esperto in atti)

LOTTO UNICO, Immobile in Sala Consilina (SA), distinto al foglio n. 46 part. 1860 sub 5 e 8

piena ed intera proprietà dei seguenti beni siti in Sala Consilina (SA) - via Gaetani di Gaeta n. 28:

a) Appartamento: Categoria Catastale A/4 – Foglio 46 Particella 1860 sub 5 - 2,5 vani – R.C. € 92,96 - N.C.E.U. di Sala Consilina (SA)

b) Appartamento: Categoria Catastale A/4 – Foglio 46 Particella 1860 sub 8 – 3,5 vani – R.C. € 130,15 - N.C.E.U. di Sala Consilina (SA)

Lotto unico sito in Sala Consilina (SA), in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio 46 particella 1860 sub 5 e 8, ctg A/4 classe 1, sup. catast. 6 vani (2,5+3,5), ubicato al piano II.

Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai certificati prodotti dall'U.T.C., si è accertato che tutto il fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967.

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso abitazione di tipo civile al piano secondo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di comparto e quindi formante la quinta stradale di via Gaetani di Gaeta.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura, con solai in legno e latero cemento ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata alla perizia estimativa.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano secondo è dalla via Gaetani di Gaeta a mezzo di una scala condominiale interna.

Gli immobili sopraindicati, di fatto formano un unico appartamento, posto al secondo piano del fabbricato.

Situazione urbanistica

Gli immobili A e B, oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n. 28, nel centro storico cittadino; ubicato in zona collinare a ridosso del centro, distinto al N.C.E.U. al foglio 46 part.lla 1860 sub 5 e 8. In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti agli atti d'ufficio titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione del suddetto immobile, ossia il fabbricato de quo, formato da tre piani fuori terra, risulta

**Dott. Roberto Laiso**

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studioloaiso@hotmail.com

realizzato precedentemente il 1967, inoltre l'appartamento non è dotato di certificato di agibilità e di APE, come certificazione dell'U.T.C. allegata alla perizia di stima. Circa la situazione urbanistica dettagliata si rinvia alle valutazioni fatte dallo stimatore Ing. Giuseppe Paternoster nella relazione del 13/04/2020.

Disponibilità del bene: Si precisa che il compendio pignorato attualmente è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Valore di stima da perizia € 99.489,60

Il Prezzo Base, per il QUINTO avviso di vendita, è stabilito in € 33.577,73 (Euro trentatremilacinquecentosettantasette/73).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso e quindi non inferiore ad € 25.183,29 (Euro venticinquemilacentoottantatre/29).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN: IT 67 X 05142 15200 CC1476050111 (Banca di Credito Popolare) da utilizzare per il versamento della cauzione, del saldo prezzo e del fondo spese. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Giuseppe Paternoster, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il sottoscritto professionista delegato, **dott. Roberto Laiso**, con studio in Salerno alla via Antonio Gramsci n. 23, recapito telefonico 089/0978842 – 3487719748, al quale è affidata, in mancanza di esonero da parte dell'aggiudicatario, nell'interesse dello stesso e a sue spese, la liberazione dell'immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **<http://www.astetelematiche.it>**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in*



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

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 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (**pst.giustizia.it**), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

Detta dichiarazione dovrà contenere a pena di inefficacia:

- il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione, (nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale); recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società, delibera assembleare); in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale, per la partecipazione alla vendita); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelate, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme, a seguito dell'aggiudica, agli atti del fascicolo delle esecuzioni) unitamente alla copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaio@hotmail.com

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26.2.2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26.2.2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione dovrà, altresì, contenere:

- 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 e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 16:30 del giorno 24 Novembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), con le seguenti modalità alternative:

* sottoscritta con firma digitale (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

* 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: a) 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; b) il



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

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 restano 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).

Al riguardo, si precisa che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo del sottoscritto delegato alla vendita: laiso.roberto@pec.odcecnocera.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario IBAN: IT 67 X 05142 15200 CC1476050111, acceso presso Banca di Credito Popolare, intestato alla procedura espropriativa. Il bonifico dovrà contenere la causale "VERSAMENTO CAUZIONE Proc. Esec. n. 06/2017 R.G.E. Tribunale di Lagonegro".

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile".

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; 4) se non perviene nelle modalità sopra descritte.

ESAME DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Il giorno 25 Novembre 2025 il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte tramite il portale www.astetelematiche.it all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

che la gara abbia la seguente durata: la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato;



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

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 sia 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 sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

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

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: 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;

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



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studioloaiso@hotmail.com

formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

SALDO PREZZO

Disposta l’aggiudicazione, l’offerente dovrà provvedere a versare, nel termine di 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente **IBAN: IT 67 X 05142 15200 CC1476050111**, acceso presso Banca di Credito Popolare (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. 06/2017 R.G.E.;

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione è revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.;

In caso di bene gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

A tal riguardo si evidenzia che l’importo che il delegato potrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all’80% del prezzo ricavato dalla vendita.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall’art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario potrà chiedere che l’ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l’osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione);

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 1.1.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nella misura prevista dalla legge, da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo è prorogabile esclusivamente per giusta causa e su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Il caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito all'importo della cauzione acquisita dalla procedura risultasse inferiore al prezzo dell'aggiudicazione revocata, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 cpc.

*** **

Il sottoscritto professionista effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, presso il suo studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo contatto telefonico al n. 089/0978842 o al n. 348/7719748.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche*, ex art. 490, comma 1, c.p.c. e art. 161 quater disp. att. c.p.c. (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte.



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com

Almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita sarà pubblicato un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita innanzi richiamata.

Salerno, 18 Giugno 2025

Il professionista delegato
Dott. Roberto Laiso



Dott. Roberto Laiso

Via Antonio Gramsci, 23 – 84126 – Salerno

348/7719748 – 089/0978842

e-mail: studiolaiso@hotmail.com