

# STUDIO LEGALE PASCA

84122 SALERNO - C.so Vittorio Emanuele II, 126 - e-mail: avvocati@studiopasca.it - pec: studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it  
Tel. 089 229515

## AVVISO DI VENDITA

### Procedura n. 68/2021 R.G. ESEC. IMM. RI del Tribunale di LAGONEGRO

L'Avv. Filiberto Pasca (PSCFBR83B18H703R), con studio in Salerno al c.so Vittorio Emanuele II n. 126, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Aniello Maria De Piano, in data 12.02.2025, nella procedura esecutiva N. 68/2021 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Lagonegro, promossa:

- ad istanza della **SIRIO NPL s.r.l.**, codice fiscale, partita IVA n. 05122460263, e per essa, quale mandataria la **Prelios Credit Solutions S.p.A**, codice fiscale e partita IVA 13048380151, rappresentata e difesa dall'avv. Silvia Venturini e dal prof. Fabio Bassan;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento in questione;

- vista la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E. ha ritenuto, tra l'altro, 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;

- visto, altresì, il provvedimento reso dal competente G.E. all'udienza del 13.02.2025;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c, nonché l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i., esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni ed alle prescrizioni dell'art. 173-*bis* disp.att. c.p.c, dall'Ing. Marianna Sabella e depositata presso la competente Cancelleria in data 11.01.2024 e successiva integrazione depositata in data 05.04.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **16** (sedici) **dicembre 2025** (duemilaventicinque), alle ore **15,30** (quindici e trenta minuti) con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Vittorio Emanuele II n. 126 **il secondo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona" con unico rilancio**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei beni immobili di cui al **LOTTO UNICO**, di seguito descritto, del giudizio di espropriazione immobiliare, tramite il portale internet (<http://www.astetelematiche.it>) del gestore della vendita telematica nominato (Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

**che** nel giorno e nell'ora della vendita 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 di vendita;

**che le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e,

per tanto, **entro le ore 23.59** (ventitrè e minuti cinquantanove) **del giorno 15** (quindici) **dicembre 2025** (duemilaventicinque);

**che**, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita;

**che** per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

- **il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti** (ovverosia, il termine entro il quale – laddove sia concretamente disposta la gara – gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente avviso di vendita) è **fissato in "trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara"**;

- **la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata nel giorno successivo alla scadenza del sopra indicato termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti).

### **NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**(come da relazione di stima in atti nonché relativi allegati)**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dei beni ubicati nel Comune di Lauria (PZ), in Contrada San Giuseppe. I beni si presentano in buono stato di manutenzione e godono di una quadrupla esposizione con balconi e finestre. I beni sono composti da un edificio monofamiliare a due livelli. I due livelli presentano accesso autonomo. Sono censiti nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 83, p.lla 1549, sub. 1 e sub. 2, unitamente al terreno censito al foglio 83, p.lla 1548.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: EURO 62.100,00** (Euro sessantaduemilacent0/00) **OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572**

**c.p.c.** [corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato valore d'asta/prezzo di riferimento] **EURO 46.575,00** (Euro quarantaseimilacinquecentosettantacinque/00).

Il bene è costituito da un ambiente mono piano a pianta pressoché rettangolare con annesso ulteriore corpo anch'esso a pianta rettangolare. Il locale si compone di un primo ampio ambiente, all'interno del quale è presente il servizio igienico. Presenta tre diversi ingressi, i quali ne consentono l'accesso. I servizi sono dotati di finestra. Completa il locale la presenza di un ulteriore vano, con ingresso indipendente e dotato di finestra.

Non si rilevano finiture di pregio.

Il piano superiore è composto da un soggiorno, al quale si accede direttamente entrando nell'appartamento, una cucina/pranzo, due camere da letto due bagni ed una lavanderia. È possibile accedere all'immobile direttamente dal terreno circostante (p.lla 1548).

Il bene presenta una quadrupla esposizione con affaccio verso l'esterno da tutti i lati. Tutti gli ambienti si presentano areati ed illuminati dall'esterno mediante balconi e finestre di buona qualità.

L'intero immobile risulta pavimentato, provvisto di impianto idrico ed elettrico funzionanti.

Completa l'immobile il terreno circostante.

*Tipologia del bene:* Terreno.

*Dati reali e riferimenti catastali attuali:* terreno sito nel Comune di Lauria (PZ) e distinto in Catasto Terreni al Foglio 83, p.lla 1548, della superficie di 38 are e 45 ca, qualità seminativo, reddito dominicale 3.97 euro, reddito agrario 4.96 euro.

Il terreno presenta forma pressoché regolare e giacitura in lieve pendio, in occasione del sopralluogo si presenta pervaso da vegetazione con qualche albero di ulivo.

Sui luoghi si è stata rilevata la presenza di un capannone e di un ulteriore immobile costituito da due ambienti, all'interno del quale è presente un camino, un forno e qualche mobiletto. Entrambi non risultano essere censiti in catasto.

### **PROVENIENZA**

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che i terreni sopra descritti sono pervenuti al debitore, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso la donazione del 28 maggio 2004, con numero di repertorio 57863, a rogito del Notaio Guarino Franco, trascritto a Potenza il 18/06/2004 con R.G. 12401 e R.P. 7458.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale si rileva che dagli accertamenti eseguiti dall'esperto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ), è emerso che i terreni censiti alle particelle 1548 e 1549 ricadono in zona urbanistica omogenea "E1": Verde agricolo con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq per il residenziale e 0.07 mc/mq per le pertinenze agricole.

La zona inoltre risulta essere soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ad un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

### **Titoli edilizi rilasciati**

L'immobile è stato realizzato in forza della Pratica Edilizia n. 1/507 del 6/12/2001, presentata da Manfredelli Franco, per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale in

Lauria alla Contrada Pecorone nell'area distinta al foglio 83, particella 318 (oggi 1548), pratica autorizzata con concessione n. 2Q001 del 3 gennaio 2002.

Dalle tavole progettuali e dalla relazione tecnica a firma del tecnico geometra Biagio Giacoia si evince che la struttura da realizzare è costituita da un piano semi interrato e da un primo livello a piano terra, realizzata con telaio in c.a. e la copertura realizzata con travi e listelli di legno, con manto di tegole in coppo. La parte semi interrata sarà utilizzata come falegnameria, mentre il primo livello sarà utilizzato in parte come esposizione/deposito ed in parte ad ufficio e servizi.

Dal calcolo dei volumi e delle superfici approvata dal Comune di Lauria si evince che la superficie coperta assentita al piano superiore è di 77,00 m<sup>2</sup>.

Risulta inoltre trascritto al n. 1404 R.G. e 1339 del R.P. in data 16/01/2002 atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/12/2001 Numero di repertorio 59610 per Notaio Carlo Tortorella in favore del Comune di Lauria.

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ), si evince che i terreni censiti alle particelle 1548 e 1549 ricadono in zona urbanistica omogenea "E1": Verde agricolo con un indice di fabbricabilità pari a 0.03 mc/mq per il residenziale e 0.07 mc/mq per le pertinenze agricole.

La zona inoltre risulta essere soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e ad un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

#### **Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati**

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e le autorizzazioni prima descritte si evince quanto segue:

1. Relativamente al *piano seminterrato* si rileva una diversa conformazione del vano bagno e dell'antibagno, rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato;

la modifica della dimensione dei tre accessi al locale ed infine si rileva la realizzazione di un vano ex novo.

2. Relativamente al *piano terra* si rileva una distribuzione degli spazi interni quasi totalmente modificata. La Concessione rilasciata dal Comune di Lauria prevedeva la presenza di un portico che si estendeva per metà piano. In occasione del sopralluogo effettuato si è rilevato che tale portico è stato sostituito da volume pieno. Inoltre si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato anche la conseguente modifica dei prospetti esterni dell'edificio.

Si rileva infine la diversa destinazione del piano, passata da locali pertinenziali alla falegnameria (deposito esposizione e uffici) a civile abitazione.

### **PRECISAZIONI**

Dalla documentazione e per quanto appurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria gli immobili ricadenti al Foglio 83, particella 1548 e 1549 (tutte ex 318 di impianto) in agro del Comune di Lauria, sono da ritenersi di natura allodiale, in quanto antiche quote del 1812.

Risulta trascritto al n. 9475 R.G. e 8373 R.P. in data 12/07/1984 atto di concessione di servitù di Elettrodotto in favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica compartimento di Napoli-Distretto della Basilicata autenticato in data 07/05/1982 e 14/06/1984 rep. 5117 e 8619.

Risulta trascritto ai nn. Registro generale n. 1404 Registro particolare n. 1339 in data 16/01/2002 atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/12/2001 Numero Repertorio 59610

Notaio Tortorella Carlo in favore del Comune di Lauria sede LAURIA (PZ) codice fiscale 00180300766.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

Sulla base di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ) la zona in cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura è sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n 3267/1923 e ad un Rischio Idrogeologico dell'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata pari a 2, ovvero rischio medio.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il cespite di cui al LOTTO UNICO è occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, giusta autorizzazione del GE. Ai fini della procedura, il lotto in vendita, risulta pertanto attualmente libero.

### **CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

**("asincrona" con unico rilancio)**

#### **1) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA**

**LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO**

La vendita avrà luogo il giorno **16** (sedici) **dicembre 2025** (duemilaventicinque), alle ore **15,30** (quindici e trenta minuti) con il prosieguo, innanzi al Professionista delegato Avv. Filiberto Pasca presso il suo studio sito in SALERNO al Corso Vittorio Emanuele II n. 126.

Si precisa che nel giorno e nell'ora della vendita 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 di vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito



dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59(ventitré e minuti cinquantanove) del giorno 16 (sedici) giugno 2025(duemilaventicinque).

\*\*\*\*\*

Il **gestore della vendita telematica** è la società "**ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**";

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**;

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato **Avv. Filiberto Pasca.**

## **2) OFFERTA DI ACQUISTO**

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 della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>),

### **All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

#### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

**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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaapvp.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 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).

Si rende noto, inoltre, 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;

- 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.

### 3) CAUZIONE

La **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito indicate e,

precisamente, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. CC 509868 intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Proc. n. 68/2021 R.G.E.) acceso presso la BCC di Capaccio Paestum e Serino, filiale di Salerno, recante il seguente **codice IBAN: IT14C0843115200000000509868.**

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

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 delegato 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, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **4) ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale della vendita telematica sopra indicato secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

**Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);

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.

## **5) VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni

speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista procederà come segue:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato

all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il Professionista 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 (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 delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

Nel secondo caso, il Professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il Professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della gara telematica sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA di seguito meglio indicata;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- il Professionista delegato 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il Professionista delegato 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

## **6) GARA TRA GLI OFFERENTI**

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:

- a) 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;
- b) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- c) 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 la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista delegato avrà avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso studio del Professionista delegato o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra 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 migliore 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 delegato 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.

#### **7) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il Professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

#### **8) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) 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 conseguentemente:

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 (sessanta) 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.*

## **9) SALDO PREZZO**

Il saldo del prezzo e delle spese di trasferimento dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta *oppure* nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso

nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto corrente bancario n. CC 509868 intestato al Tribunale di Lagonegro con indicazione del numero della procedura espropriativa in questione (Tribunale Lagonegro Proc. n. 68/2021 R.G.E.) acceso presso la BCC di Capaccio Paestum e Serino, filiale di Salerno, recante il seguente **codice IBAN: IT14C0843115200000000509868** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Lagonegro procedura esecutiva n. 68/2021 R.G.E.*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

b) il Professionista delegato 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 dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Qualora il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Professionista delegato con le modalità sopra indicate;

• 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).

#### **10) SALDO SPESE DI TRASFERIMENTO**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria, pari **al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Lagonegro – proc. 68/2021 RGE Tribunale di Lagonegro acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: : IT15Z0843115200000000509857.

La somma forfettaria in questione dovrà essere pari:

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

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

- il Professionista delegato depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato 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 rappresenta, inoltre, che 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 del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, *cf.* Cass. n. 2044 del 2017).

#### **11) PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-*bis* c.p.c. saranno resi pubblici, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul “portale delle vendite pubbliche”, almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell’immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d’asta e l’offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell’ordinanza di vendita e copia dell’avviso di vendita redatto dal Professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell’esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del Custode Giudiziario;

- inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all’indirizzo [www.astegiudiziarie.it](http://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 dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario.

## **12) ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA**

In virtù del principio di “continuità della delega” il Professionista delegato è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all’effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del Giudice di sospendere la vendita *ex art. 586, comma 1, c.p.c.*

In particolare, nell’ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il Professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell’art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d’asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI; nell’ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il Professionista delegato provvederà ad inoltrare al Giudice dell’Esecuzione una relazione congiunta con il Custode Giudiziario sulla base di quanto disposto dal medesimo Giudice dell’Esecuzione nella ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni

### **13) PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO**

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell’ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell’immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell’aggiudicatario.

### **14) DELEGA**

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell’Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato il medesimo Professionista delegato Avv. Raffaele Fiore per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588,

590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali.

### **15) ISTANZE DI SOSPENSIONE**

In caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice dell'Esecuzione e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita.

### **16) REGIME DELLA VENDITA**

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).



La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

### 17) RINVIO

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

\* \* \* \* \*

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO al Corso Vittorio Emanuele II n. 126, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito:tel: 089.229515; indirizzo di posta elettronica e posta elettronica certificata:

*"avvocati@studiopasca.it" - "studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it"*.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Filiberto Pasca (recapito telefonico: 089.229515); indirizzo di posta elettronica e posta elettronica certificata: *"avvocati@studiopasca.it" - "studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it"*.

Salerno, il giorno 23 (ventitre) giugno 2025 (duemilaventicinque).

Il Professionista delegato  
Avv. Filiberto Pasca