



TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 73/2021 AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Regina Drozdz, con studio in Salerno, alla Via Salita San Bartolomeo, n. 5, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Giuliana Santa Trotta del 27 maggio 2025 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 73/2021 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Lagonegro; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 cpc, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato articolo 569 comma 4 e dall'art. 161 ter disp. att. cpc, è divenuta la regola, a seguito della emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018 in conformità dell'art. 4, co 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n. 119; rilevato pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, che viene nominato gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea Spa e che il portale della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2025 alle ore 11,00** si svolgerà il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematico con modalità "**asincrona**" con **plurimi rilanci**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritto.

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della

relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Geom. Giovanna Laino, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti):

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1) su fabbricato di tipo popolare, di vecchia epoca di costruzione e da ristrutturare, composto di 10 vani, disposto su tre livelli (piano seminterrato, primo e secondo) della superficie catastale di mq. 228 e lorda di circa mq. 330, situato nel Comune di Padula (Sa) alla via Largo Sant'Angelo n.9 (ex n.5) riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 20 part. n.1144, categoria A/4, classe 3, rendita di Euro 485,47.

Il lotto consiste, esattamente, in un fabbricato civile, di remota costruzione, disposto su due livelli (piano terra e primo), oltre al piano seminterrato e sottotetto di copertura non abitabile; il tutto con destinazione d'uso residenziale, per la superficie netta di circa mq. 280 complessivi.

L'immobile è sito in "centro storico", risulta in buono stato di conservazione strutturale, in quanto non presenta fenomeni a vista di lesioni o cedimento della struttura portante pur evidenziando che risulta essere in stato di degrado ed abbandono al suo interno, bisognoso di interventi di ristrutturazione edilizia interna, mai realizzati.

Presenta in pianta una forma regolare ad "L", più stretta che allungata, pressoché rettangolare, della superficie lorda in pianta di circa mq. 228,00 complessivi.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante interamente in pietrame dal consistente spessore. I prospetti esterni del fabbricato, in generale, si presentano in buono stato conservativo poiché rivestiti di intonaco rustico per esterni in generale soddisfacente stato di conservazione.

I solai di interpiano sono realizzati con travi principali in legno ancorati alla muratura e sovrastante impalcato composto da un allettamento di legno e sovrastante pavimento realizzato con mattonelle di cemento o cotto. La copertura è realizzata con struttura in legno e sovrastante manto di tegole.

I divisori interni sono realizzati con muratura portante in pietra e con laterizio quelli di minore spessore. Le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni in legno parimenti agli infissi dotati di scuretti, il tutto in stato di degrado e di antica posa in opera.

Non sussistono servizi igienici. Risulta soltanto dotazione di rete idrica e elettrica ma fuori servizio.

Confini: strada comunale, vicoli da tre lati e proprietà di terzi. L'immobile è costituito da una costruzione realizzata in epoca anteriore al 1940. Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato rappresentato nelle planimetrie registrate in catasto urbano in data 3/2/1940, regolarmente censito in atti del catasto urbano. Non risulta stato oggetto di variazione nel tempo o interventi edilizi.

Il bene non risulta dotato di certificazione energetica trattandosi di vecchia costruzione.

Il tutto come riportato nella CTU Geom. Giovanna Laino alla quale si rinvia integralmente per tutto quanto qui non riportato e per gli ulteriori dettagli illustrativi ed allegati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere nella provvisoria disponibilità dell'esecutato a tanto autorizzato con provvedimento del G.E. e sarà immediatamente rilasciato al momento dell'aggiudica.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Conformità urbanistica: Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1940 mai interessato da interventi di ristrutturazione o consolidamento strutturale.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione/classamento in epoca anteriore all'impianto meccanografico. Lo stato attuale del fabbricato corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto, registrate in data 3/2/1940. I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 19/11/2021 al Reg. Part./Gen. n.47470/37604.

Il fabbricato part. n.1144 risulta di remota epoca di costruzione, anteriore al 1967 mai interessato, da variazioni urbanistiche. Non sussistono vincoli. L'immobile è ubicato in centro storico del Comune e gli interventi edilizi a farsi impongono il rispetto delle prescrizioni per la Conformità al Piano Colore. Le norme tecniche dei regolamenti comunali, per gli interventi edilizi in zona A di centro storico sono regolate dalle prescrizioni seguenti allegate al PRG in vigore dal 2/08/2004 nel Comune.

La CTU riferisce che i beni pignorati non risultano muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Precisa altresì che a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato, alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio.

Il prezzo base per il LOTTO unico è stabilito in € 124.925,00 (in lettere centoventiquattromilanovecentocinque/00 euro). Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi: pari ad € 93.693,75 (in lettere novantatremilaseicentonovantatre /75 euro).

VISITE- SITO WEB

Il Delegato invita a visionare i siti web www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, nonché i siti Idealista.it, Casa.it.

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

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al portale delle vendite e utilizzando l'apposito form "Richiesta di prenotazione visita", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito di telefonia mobile: 3341504770.

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Regina Drozd (cell. 3341504770).

Gli interessati all'acquisto sono onerati a prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal Geom. Giovanna Laino e pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it

PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI

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 Geom. Giovanna Laino, con ogni eventuale pertinenza, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti 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; Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e si rinvia al provvedimento che dispone le vendite n. 73/2021 R.G.E anche in ordine alla liberazione dell'immobile.

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

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato**.

2. Offerta

Il professionista delegato dà atto ed avviso che: 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 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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., 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, 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 la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

- 1) i dati identificativi dell'offerente : nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico ed il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ed oneri – non superiore a giorni 120 dalla data di vendita – del modo di pagamento (bonifico bancario), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, 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;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n.32/2015; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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 digitale a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società); **l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, 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) **e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione 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); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;** 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;

17) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

18) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Il professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il Professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e con le modalità elencate.

Il Professionista delegato dà atto e avvisa che 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 della 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 della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica del delegato alla vendita: avvreginadrozd@pec.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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, pagamenti pagopa, bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

Il professionista delegato stabilisce che l'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 16/01/0001747 vincolato intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 73/2021 del Tribunale di Lagonegro acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara, Filiale di Salerno centro, al seguente **IBAN IT 91G0834215201016010001747** con causale ” **Cauzione acquisto lotto unico n. Rge 73/2021 Tribunale di Lagonegro/Conto B**”. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 11.11.2025 (undici novembre 2025)**, antecedente alla data della vendita. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, all'adunanza per l'esame delle offerte fissata il giorno 12 novembre 2025 alle ore 11.00.

La partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

All'esito della verifica sull' ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all' offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" sopra indicato, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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 (che saranno indicate nel verbale di vendita) , in tal caso pronuncerà nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al G.E.; oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona fatta salva l'applicazione dell'art. 573 comma 2 e 4 cpc.

I partecipanti alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. **Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento, cioè rilanci, di € 1.000,00 (euro mille/00).**

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari in punto di ammissibilità delle offerte ed alla concreta determinazione di avvio da parte del professionista.

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 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).

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 e sulla migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

a) maggior importo del prezzo offerto;

b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

All' offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume ai sensi dell'art. 590 c.p.c. determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (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 stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 60 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato della procedura n.16/01/0001746 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 73/2021 del Tribunale di Lagonegro conto A acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara , Filiale di Salerno centro, al seguente **IBAN IT 17F0834215201016010001746** con causale “ **Saldo prezzo acquisto lotto unico n. Rge 73/2021 Tribunale di Lagonegro/conto A**” oppure tramite consegna al sottoscritto professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro – procedura esecutiva 73/2021 R.G.E.. Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente sopra indicato, il fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, con causale “**Fondo spese di trasferimento aggiudica lotto unico n. Rge 73/2021 Tribunale di Lagonegro**”. Per i soli terreni agricoli il fondo spese sopra indicato dovrà essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione.

Il mancato versamento del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del Dlgs 21.11.2007 n.231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che in mancanza verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e trattenuta la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art.587 c.p.c.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione almeno 60 (sessanta) prima del termine per la presentazione delle offerte sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”; almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la



presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: www.astegiudiziarie.it ; nonché almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita sarà pubblicato sui i siti internet casa.it e idealista.it un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno alla Via Salita San Bartolomeo, n. 5; cell. 3341504770; pec: avvreginadrozd@pec.it.

Salerno, 30/07/2025

Il Delegato alla Vendita

Avv. Regina Drozd

