

Avv. NICOLA SOLE
Largo Libertà, 29, 85038 – Senise (PZ)
C.F. SLONCL81L11E409S – P. IVA 01749450761
Tel/Fax 0973-584112

Email avvnicolasole@gmail.com P.e.c. nicola.sole@certavvocatilag.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

Procedura esecutiva N. 97/17 R.G.E.

Promossa da Banca Popolare di Bari

contro

XX

Il sottoscritto Avv. NICOLA SOLE, con studio in SENISE, Largo Libertà N. 29, Tel/Fax 0973/584112, P.E.C. nicola.sole@certavvocatilag.it, professionista delegato dal G.E. del Tribunale di LAGONEGRO, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, al compimento delle operazioni di vendita e alla custodia giudiziaria;

- vista l'ordinanza del G.E. del 14/06/2022;
- vista l'ordinanza del G.E. del 21/06/2023;
- vista l'ordinanza del G.E. del 07/08/2024;
- vista l'ordinanza del G.E. del 04/02/2025;
- visto l'Art. 591bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22/07/2025** alle ore **13:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

degli immobili in calce descritti alle seguenti condizioni e modalità.

La vendita avverrà in **unico lotto**, 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 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 ad impianti di legge 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Il bene venduto è libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura; 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 dell'aggiudicatario.

Pubblicità' Legale

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'Art. 490 c.p.c., per cui lo stesso sarà pubblicato nelle seguenti modalità e termini:

- a) almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"; unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima, della planimetria, nonché delle fotografie del bene posto in vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice, della relazione di stima, della planimetria, nonché delle fotografie del bene posto in vendita inserito nel sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita, pubblicato per estratto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it" e "Kijiji.it".

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>).

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE TRASMESSE ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, OVVERO ENTRO LE ORE 13:00 DEL 21/07/2025

La vendita si terrà il giorno **22/07/2025** alle **ore 13:00**, con il prosiegua, in Senise (PZ), alla Via Largo Libertà, 29, presso lo studio del sottoscritto Avv. Nicola Sole.

In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosiegua del presente avviso.

☐ Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA é la società ASTE GIUDIZIARIE
INLINEA S.P.A. ;

- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it;

- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il
professionista delegato Avv. Nicola Sole

Offerta

Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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, entro le ore **13:00** del giorno **21/07/2025**.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto (che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo posto a base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e riportato in calce alla descrizione del bene, nel senso che sarà considerata valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75 % di quello base) e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);

k) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia, della certificazione notarile e di accettare il regolamento di partecipazione.

Documenti da allegare all'offerta

All'offerta irrevocabile dovranno essere allegati:

a) una fotocopia fronte/retro del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura – acceso presso Banca Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT 44K0706642010000000040730;

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

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

e) 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;

f) 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà:

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

b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 (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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia – offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

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 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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato nicola.sole@certavvocatilag.it ;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, così come di seguito specificato nel suo preciso ammontare.

Cauzione

– che l'importo della cauzione con causale “Proc. Esecutiva numero 97/2017 R.G.E. - Tribunale di Lagonegro lotto unico- versamento cauzione”(nella misura indicata del 10% del prezzo offerto) sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (IBAN IT 44K0706642010000000040730) acceso presso Banca Magna Grecia - Filiale di Lagonegro ;

– che il bonifico sia effettuato a carico 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 dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile;

– che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con

disposizione del bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che- nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara:

- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
- la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento di svolgimento delle operazioni di vendita telematiche 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.
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore degli immobili come riportati in calce alla descrizione degli stessi (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c., nonché delle

prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità indicate nell'ordinanza di delega alla vendita a firma del G.E.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:

- a) qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (entro i limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'Art. 588-589 c.p.c..

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

- a) sarà avviata la gara tra gli offerenti che avrà luogo nella forma della gara telematica **ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA**, con le seguenti modalità.
 - I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
 - ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello di avvio;
 - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo 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 in punto di ammissibilità delle offerta ed alla concreta determinazione di avvio da parte del professionista delegato; 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; 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 o di coloro che le abbiano effettuate; le comunicazioni ai

partecipanti avranno luogo tramite p.e.c. all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

a) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato dei seguenti termini: 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;

b) 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 nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

La deliberazione finale sulle offerte sarà emessa il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara fissata tra gli offerenti.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con il prezzo ribassato.

In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'Art. 571 c.p.c o di inefficacia dell'offerta, oppure nel caso in cui non siano presentate offerte di assegnazione ex Art. 588 c.p.c., ovvero qualora la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra **VENDITA SENZA INCANTO a prezzo ribassato del 25% rispetto al prezzo base corrente** (solo nel caso in cui la vendita non abbia proprio luogo sarà possibile riproporre il precedente prezzo base).

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva, non essendo ammesso l'aumento del quinto nelle vendite senza incanto.

Saldo Prezzo

-il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile;

il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente della procedura – acceso presso Banca Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT 44K0706642010000000040730 (si precisa che – ai fini di verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico) oppure:

- consegna al sottoscritto professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 97/2017 R.G.E. Nell’ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell’art. 585, terzo comma, c.p.c., l’aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento dell’obbligazione di pagamento del prezzo:

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

- il sottoscritto 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 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell’Esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c..

Laddove il bene posto in vendita 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 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 del prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c. (si precisa 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).

Saldo spese

Entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario: la somma forfettaria in questione sarà pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista;

in ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico

dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente. 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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'aggiudicatario non potrà dunque vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle formalità. 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 dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni di legge.

RILASCIO IMMOBILE

Si rappresenta altresì quanto segue:

(in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28

febbraio 2020 n. 8): 11 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, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Condizioni generali dell'assegnazione

- che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni del G.E. di cui all'ordinanza di vendita, nonché le norme di Legge vigenti.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario Avv. Nicola Sole, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Adempimenti successivi alla vendita

Il delegato:

-comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

- acquisirà documentazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, nonché alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- entro trenta (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate 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;
- provvederà, altresì alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto.

Progetto di distribuzione:

Il delegato:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;
- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario;
- considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;
- redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni ed infine depositerà la bozza finale

del progetto di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;

- presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

Inoltre, il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il delegato segnalerà senza indugio al G.E. qualsiasi anomalia dovesse riscontrare nella fase di presentazione delle offerte, nella fase della eventuale gara o in sede di aggiudicazione (a mero titolo esemplificativo, segnalerà con adeguato risalto l'ipotesi in cui, pur in presenza di una pluralità di offerte, la gara non abbia luogo, risultando l'immobile aggiudicato al proponente dell'offerta più alta)

Tutte le attività che, a norma dell'Art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove è possibile prendere visione della perizia del C.T.U., alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

La vendita ha per oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), Via Migliara:

Lotto unico: 1. Fabbricato in Sala Consilina (SA), alla via Migliara, censito in Catasto dei Fabbricati al **foglio 30, particella 90**, classe 1, categoria A/3, consistenza 8 vani, sup. catastale tot: 194 mq, rendita euro 661,06;

2. Terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 922**, orto irriguo 3, m² 638, reddito dominicale euro 19,77, agrario euro 10,54;

3. Terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 89**, orto irriguo 3, m² 1604, reddito dominicale euro 49,70, agrario euro 26,51;

4. Terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 91**, seminativo 3, m² 78, reddito dominicale euro 0,62, agrario euro 0,56.

Prezzo base: € 84.952,00 ; **Offerta minima:** € 63.715,00 (75% del prezzo base);

Deposito Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Stato: Occupato con titolo non opponibile;

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Per quanto attiene alle difformità sotto il profilo tecnico amministrativo, in particolare dal confronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui al Permesso di costruire n. 164/2008 del 16/09/2008, in variante alla D.I.A. n. 203/2007, emergono le seguenti difformità: dall'elaborato peritale risulta aumento di cubatura e variazione dei prospetti per la realizzazione di due portici sul lato est del fabbricato e per maggiore altezza del locale al primo piano da destinare a stenditoio; corpo di fabbrica sul lato sud ristrutturato senza titolo edilizio; diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra (deposito trasformato in soggiorno, ripostiglio trasformato in bagno, deposito trasformato in camera da letto); diversa distribuzione e destinazione d'uso dei locali al primo piano (spogliatoio trasformato in soggiorno, camera trasformata in ripostiglio e bagno, stenditoio trasformato in due camere da letto e bagno), realizzazione di un terrazzino e di una loggetta sul lato est, trasformazione di finestre in balconi.

L'illecito non è sanabile sotto il profilo tecnico amministrativo in quanto le opere non sono conformi al regolamento edilizio e alle norme urbanistiche dettate dal P.R.G.

L'acquirente dovrà eseguire, a proprie spese, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 164/08 del 16.9.2008, in variante alla D.I.A. n. 203/2007 e procedere, in particolare, alla demolizione dei portici, alla demolizione ed al rifacimento della copertura della zona destinata a stenditoio nel rispetto delle altezze autorizzate, al ripristino delle destinazioni d'uso dei locali al piano terra e al primo piano ed al ridimensionamento di alcune aperture.

Infine, le ultime planimetrie catastali del fabbricato risalgono al 31.05.2001 ed essendo precedenti agli interventi di ristrutturazione, non corrispondono all'attuale stato di fatto, nonché il terreno al foglio 30 particella 922 non compare in mappa.

Pertanto, a carico dell'acquirente resteranno spese ed oneri per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 164/08 del 16.9.2008, in variante alla D.I.A. n. 203/2007 e spese ed oneri per l'aggiornamento dei dati catastali e l'inserimento in mappa della particella 922.

In ogni caso, si rimanda alla perizia depositata in atti per ogni delucidazione in merito ai quesiti posti dal G.E., nonché alla regolarità urbanistico – edilizia, della quale dovrà espressamente darsi atto di lettura ed accettazione con la presentazione dell'offerta, in difetto si intenderà comunque accettata.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo d'Ufficio presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro – sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - in via Napoli e, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato e custode, in Senise (PZ), Largo Libertà, 29 (tel. e fax 0973/584112, cell 349/5953497-393/9005997, e.mail: avvnicolasole@gmail.com)
Senise (PZ), Lì 02/05/2025

Il professionista delegato
F. to Avv. Nicola Sole

