

STUDIO LEGALE
Avv. Barbara Pisoni
Patrocinante in Cassazione

85042 Lagonegro (PZ)- Viale Colombo n. 31-

Tel. e Fax: 0973-22688- cell. 338-3615162

e-mail: barbara.pisoni@tin.it

pec: pisoni.barbara@certavvocatilag.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare n° 13/05 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. **Barbara Pisoni**, con studio sito in Lagonegro (PZ) al Viale Colombo, 31, quale professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonché delle attività tutte connesse e conseguenti - giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione- dott.ssa Trotta del 28.06.2023, dell'11.10.2024 e successivo rinnovo del 6.11.2025- nella procedura esecutiva immobiliare **n. 13/2005 R.G.E.** del Tribunale di Lagonegro, promossa da XXXXX nei confronti di *OMISSIS*

AVVISA

che il giorno **17 febbraio 2026, alle ore 12,00**, presso il suo studio procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita asincrona con modalità telematica**, degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 16 febbraio 2026.**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. siano riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura della Professionista delegata presso il proprio studio.

BENI IN VENDITA

Descrizione degli immobili - (come da Perizia Estimativa in atti)

LOTTO UNICO

Diritto: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°-**identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 2, Categoria A3,cl. 3, vani 11, sup. 298 mq,- RC. € 795,34-**, disposto su più livelli, a destinazione abitativa con accessori, con possibilità di accesso da due distinti ingressi. Essa è costituita da piano terra dove sono ubicati due locali adibiti a deposito, box, cantina e piccolo wc con scala di collegamento interna che permette di accedere al primo piano. La superficie coperta di questo piano è pari a mq 126,86. Il primo piano è accessibile dalla scala interna che ha origine al piano terra e da un ingresso praticabile da terrazza che mette in comunicazione il fabbricato con il piano su cui si sviluppa la Strada Provinciale 426, che nel tratto urbano del Comune di San Pietro al Tanagro prende il nome di "Corso Umberto I°". Entrambi gli accessi portano a una zona di disimpegno oltre la quale sono ubicati il locale soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio costituenti la zona giorno del fabbricato. Questo piano ha una superficie coperta di mq 126,86 con balcone e terrazza esterni per mq 20,13. Il secondo piano del fabbricato è la zona notte ed è composta da 3 camere da letto, 2 piccoli ripostigli, studio, locale wc e disimpegno nel quale smonta altra rampa di scala interna che ha origine dal livello sottostante. Anche questo piano per una superficie coperta di mq 126,86 con 4 balconi esterni per complessivi mq 9,28. Soprastante la zona notte è il sottotetto di copertura, ispezionabile ma non abitabile. L'immobile qui trattato è ubicato in zona centrale del comune di San Pietro al Tanagro parallelo, per il lato lungo, alla Strada Provinciale 426 in posizione facilmente raggiungibile con veicoli e a piedi; nel raggio di circa 600 metri dal fabbricato sono ubicati il Municipio, la scuola elementare, piccole attività commerciali. La zona è urbanizzata e il fabbricato è allacciato ai servizi presenti (luce, acqua, rete fognaria). La struttura fondale, portante verticale e portante orizzontale del fabbricato è realizzata in c.a. assimilata a telaio, le scale sono costituite da solette rampanti e la copertura, a più falde, è costituita da grossa e piccola struttura lignea con sovrapposte tegole di argilla alla Marsigliese. Le tompagnature esterne e i divisori interni sono realizzati, rispettivamente, da blocchetti di lapillo e cemento e da tramezzi di mattoni forati. In

ordine alle rifiniture il fabbricato a piano terra è dotato di infissi in ferro, saracinesca del tipo avvolgibile in alluminio, porte esterne in legno, intonaco civile interno, pavimento in monocottura, impianto elettrico. Il primo piano è pavimentato con gres e ceramica, il portone d'ingresso è in legno, è presente caminetto alimentato a legna, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas depositato in bombolone esterno al fabbricato. Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in alluminio di colore marrone e contro infissi esterni in alluminio, le porte interne sono di legno tamburate, scala interna piano terra primo piano in perlatto siciliano mentre la rampa 1°-2° piano è in marmo granito tipo africa con parapetto e passamano in legno, le terrazze / balconi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e dotati di ringhiera in ferro battuto a motivi lineari. Il fabbricato, complessivamente, non presenta rifiniture o pregi particolari; lo standard della qualità dei materiali, delle rifiniture, dell'impiantistica e, non da ultimo, il grado di manutenzione riconducono alle caratteristiche dell'edilizia abitativa di tipo economico.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Pietro al Tanagro (SA) - CORSO UMBERTO I°. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 7, Sub. 3, Categoria C6, cl. 5, sup. 96,00 mq- RC € 96,58.** In particolare trattasi di autorimessa e locali di sgombero, pertinenziali della unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori detagliata al "bene n. 1". Trattasi di unico corpo di fabbrica, di altezza variabile, sviluppantesi solo a piano terra con unico accesso dalla via Secchio. Esso è costituito da ampio locale destinato a garage e locali di sgombero una volta, evidentemente, adibiti al ricovero di maiali e animali da cortile.

L'accesso di questo manufatto (particella 7 sub 3) relativamente ai locali di sgombero-depositi è praticabile attraverso la corte comune (BCNC particella 7 sub 1) al corpo di fabbrica ad uso abitativo (particella 7 sub 2), mentre l'accesso al garage è diretto dalla Via Secchio. La superficie netta è pari a mq 84,58, la superficie lorda è di mq 95,88 per un volume pari a mc 289,13. La struttura portante verticale del garage è realizzata in c.a., la compagnatura di questi e dei restanti manufatti è in muratura di blocchi di lapillo e cemento; la copertura, a più falde e a quote diverse, è costituita da grossa e piccola struttura in legno con sovrastanti pannelli ondulati di cemento-bitume. La struttura più bassa, che assolveva al ricovero di animali da cortile, è realizzata interamente da muratura di blocchi della stessa tipologia innanzi citata. gl'infissi esterni sono misti (ferro e legno).

Provenienza.

Il predetto immobile è pervenuto alla debitrice esecutata per dichiarazione di successione del 05.04.1956 rep. n. 93, racc. 172 trascritta il 09.05.1956 ai nn. 8113/7376 e successiva accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Maria D'Alessio del 27.04.2000- rep. 12685 trascrizione C.RR.II di Salerno 05.08.2016 ai nn. 32820/25630.

Regolarità edilizio-urbanistica- catastale.

Bene n. 1: Il fabbricato è ubicato all'interno della perimetrazione urbana del Comune di San Pietro al Tanagro. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in esame è il risultato della ricostruzione (in sito) dell'originario demolito a seguito dei danni causati dall'evento sismico del 23/11/1980. L'originario fabbricato (danneggiato) fu oggetto di autorizzazione per la riparazione con provvedimento prot. 1327, n. reg. 72 del 12/04/1988. Successivamente tale atto fu oggetto di revoca e contestuale altro provvedimento (di ricostruzione) prot. 1083, n. reg. 72/1 del 22/03/1990. Per la ricostruzione del fabbricato ai sensi della Legge 219/81 il comune di San Pietro al Tanagro riconobbe un contributo pari a £ 154.008.000. Lo stato finale dei lavori (allegato) evidenzia un importo di spesa complessiva di £ 204.163.240 di cui £ 33.043.204 in acconto spesa. I grafici a suo tempo costituenti il progetto di ricostruzione e quanto riscontrato in loco nonché quanto rappresentato nella scheda di accatastamento sono rispondenti, ovvero, quanto realizzato è conforme a quanto autorizzato. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di collaudo statico in data 24/06/1994 regolarmente depositato presso il Genio Civile di Salerno in data 04/07/1994 ai n.ri 13022 di prot. e 25689 di registro.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

• **Bene N° 2:** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in esame è stato edificato in assenza di licenza\concessione edilizia.

La debitrice, tuttavia, inoltrò al Comune di San Pietro al Tanagro istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 acquisita il 29/09/1986 prot. 3259 (allegata) non definita amministrativamente per carenza di documenti tecnici e amministrativi, giusta attestazione del suddetto Comune del 28/03/2022 allegata.

Al fine di ottenere la quantificazione degli oneri per la definizione del condono edilizio; il responsabile dell'UTC del sopra citato comune, con nota del 08/06/2022 ha quantificato come segue i costi ed elencato la documentazione a prodursi:

- 1) Versamento di € 122,00, per oblazione;
- 2) Versamento di € 328,00, per costo di costruzione;
- 3) Versamento di € 35,00, per oneri di urbanizzazione;
- 4) Versamento di € 200,00, per diritti di segreteria;
- 5) N. 2 marche da bollo da € 16,00 per € 717,00.
- 6) Accatastamento € - (eseguito dall'esperto stimatore ai fini della messa in vendita nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare)
- 7) Certificato d'idoneità statica - a farsi. Costo preventivato € 800,00
- 8) Documentazione fotografica € -
- 9) Grafici (finalizzati al rilascio del condono-oneri tecnici) a farsi. Costo preventivato € 1.200,00 per ulteriori € 2.000,00

Per complessivi € 2.717,00

Per una descrizione più approfondita si rimanda alla perizia estimativa a firma del Geom. Filomena Gentile del 31.12.2022, che forma parte integrante del presente avviso.

Stato di occupazione.

Gli immobili sopra descritti risultano "Liberi".

Oneri Condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Riserve e particolarità da segnalare: Il valore della corte comune (fgl 4 part 7 sub 1 di circa 80 mq) deve intendersi ricompreso nel valore complessivo del lotto posto in vendita per complessivi € 210.272,00 giacchè ad esso funzionale; la percentuale d'incidenza non supera il 5% (€ 10.513,60).

Sul valore complessivo incidono i costi a carico dell'acquirente, per € 2.717,00, per la regolarizzazione urbanistica del bene n. 2 (fgl 4 part 7 sub 3). Da ultimo si rimarca espressamente che gli identificativi attuali (fgl 4 part. 7 sub 2 ex fgl 4 part. 7 e fgl 4 part. 7 sub 3 ex fgl 4 part. 7) sono scaturiti dalle attività catastali di aggiornamento, autorizzate del G.E. con provvedimento del 07/12/2021 e sono tutti riconducibili, compreso il BCNC fgl 4 particella 7 sub 1, al dato catastale contenuto nel pignoramento (fgl 4 part 7).

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico del geom. Filomena Gentile che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Prezzo a base d'asta e offerta minima

Il prezzo a base d'asta, ridotto del 25% rispetto al precedente tentativo di vendita, è stabilito in € 39.918,82 (dicesi euro *trentanovemilanovecentodiciotto/82 cent.*).

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo base d'asta) è fissata in **29.939,10** (dicesi euro *ventinovemilanovecentotrentanove/10 cent.*).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Disposizioni generali

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA é la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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.

Offerta

Gli interessati all'acquisto- escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge-dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore speciale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579 ultimo comma, cpc, la procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, cpc), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita presente sul portale del Gestore della vendita

www.astetelematiche.it. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,00 del giorno 16 febbraio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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).

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

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 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando la società "Aste Giudiziarie Inlinea Spa" ai seguenti recapiti: tel. N. 0586/20141, e-mail assistenza@astetelematiche.it

Cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **13/05 R.G.E.** al seguente **IBAN: IT 27 T 07066 42010 000000042072**, acceso presso la BCC Magna Grecia – filiale di Lagonegro (PZ).

Il predetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 13/05 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore): Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione 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 saranno 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è per un importo pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) se l'offerta è per un importo inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra indicato (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **i)** maggior importo del prezzo offerto; **ii)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **iii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iv)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano 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.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA- AD AUMENTO LIBERO**.

In particolare: **i)** 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;

ii) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; **iii)** ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore **12.30 del giorno successivo (24 h)** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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).

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, in mancanza di indicazioni nell'offerta, è perentorio e non prorogabile.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. Civ. Sez. III n. 18421/2022).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: **ii)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 13/05 R.G.E..**

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

Laddove 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **ii)** il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento **20%** del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista); per i soli terreni agricoli al **25%** del prezzo di aggiudicazione;

- che, 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.

Condizioni generali dell'assegnazione:

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

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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

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 satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva).

Rinvio

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE E VISITE

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini e con le forme di seguito indicate:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., almeno **70 giorni** prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque **(45)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione- tramite sistema **"Rete Aste Real Estate"** sui siti Internet **Casa.it** e **Idealista.it**- almeno quaranta **(40)** giorni prima della data fissata per la vendita;

- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

Infine, ciascun interessato, tramite il PVP e previo appuntamento con l'avv. Barbara Pisoni – che riveste anche la carica di custode giudiziario dell' immobile pignorato- con studio in Lagonegro (PZ) al Viale Colombo, 31, e mail studiolegalepisoni@gmail.com; pec pisoni.barbara@certavvocatilag.it- tel. 0973/22688- potrà procedere alla visita dei beni oggetto di vendita.

Lagonegro, 26.11.2025

Delegato alla Vendita
Avv. Barbara Pisoni