

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 e ss. c.p.c. PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 4/2013

G.E. Dott. Aniello DE PIANO

L'avv. Igino Cappelli, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E. dott.Aniello M.De Piano, in virtù di ordinanza di nomina del 4/6/2025,

AVVISA

Che il giorno **10 DICEMBRE 2025 ore 16.00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Igino Cappelli sito in Sala Consilina alla Via Giuseppe Mezzacapo n. 39 Il P. sottostrada, si procederà all'esame delle offerte di acquisto ed, in ipotesi di più offerte, alla gara tra gli offerenti, per la vendita senza incanto della piena proprietà della consistenza immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e la ripartizione in lotti sotto riportate:

Lotto 1(A): Piena ed intera proprietà di un **fabbricato** su tre livelli, **destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano** e retrostante fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno, con corte, ubicati in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, riportati in Catasto fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.Illa 543 sub 1 (corte); b) al F. 19 p.Illa 543 sub 4, cat. C/3, classe 1, consistenza: 67 m², sup. cat. 71 m², rendita € 62,28, via Ascolese piano T; c) al foglio 19 p.Illa 543 sub 5, cat. A/3, classe 2, consistenza: 21 vani, sup. cat. 315 m², rendita € 1.062,87, via Ascolese piano T-1;

Prezzo base d'asta ridotto di un ulteriore 10% come da ordinanza di vendita: € 86.062,50 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 64.546,87).

Lotto 2(B): Piena ed intera proprietà di un **fabbricato ad uso abitativo** su tre livelli, con corte, ubicato in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese : fabbricato ad uso abitativo con garage e corte, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano: a) al foglio 19 p.Illa 1199 sub 1 (corte); b) al foglio 19 p.Illa 1199 sub 2, cat. C/6, classe 8, consistenza: 29 m², sup. cat. 33 m²,rendita € 53,92, via Ascolese snc, piano T; c) al foglio 19 p.Illa 1199 sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza: 10,5 vani, sup. cat. 165m², rendita € 531,43 via Ascolese snc, piano T-1;

Prezzo base d'asta ridotto di un ulteriore 10% come da ordinanza di vendita: € 76.950,00 (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 57.712,50).

BENI IN VENDITA

Il professionista delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata di pubblicazione è in pubblicazione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia P.36 21/07/2009

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. Si rinvia alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

La vendita ha ad oggetto due Lotti : A e B.

Il lotto A, consta di un fabbricato su tre livelli, destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano e retrostante fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno, con corte. L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, in località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. Gli edifici sono contornati da un'ampia corte recintata (F.19 p.lle 543 sub 1), e sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano rispettivamente al foglio 19 p.lle 543 sub 4 (porcilaia, pollaio, forno) e p.lle 543 sub 5 (fabbricato ad uso abitativo). Il fabbricato, in aderenza ad altro fabbricato posto sul lato nord, si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna, con ingresso principale dal lato est dalla via Ascolese. Al pianoterra, destinato a deposito, vi è la zona giorno composta dall'ingresso con vano scala, il soggiorno con angolo cottura, un ampio deposito e il bagno; al primo piano, destinato ad abitazione, è situata la zona notte composta dal disimpegno, da quattro camere da letto, di cui due con balcone, e dal bagno. Alla soffitta non abitabile si accede dalla saletta situata in prossimità del vano scala. Al garage, costruito sul lato ovest in aderenza al fabbricato, si accede dal lato nord della corte. La costruzione del fabbricato, in origine rurale, è antecedente al 1967 ed è stata oggetto, nel tempo, di interventi di manutenzione e di ristrutturazione. Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista in muratura portante con pilastri e travi in c.a.. Le scale sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. La copertura è a più falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontati da manto di tegole. L'altezza dei locali al piano terra è di 2,65 m mentre al primo piano è pari a 2,90 m. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termo camino. Gli infissi, al piano terra sono del tipo in legno con ante oscurabili alla romana, mentre al primo piano sono in legno con persiane esterne avvolgibili. Il portone d'ingresso è in legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti al piano terra sono del tipo in monocottura con fasce intarsiate e al primo piano sono in parte in ceramica smaltata ed in parte in monocottura. I rivestimenti ceramici dei bagni e dell'angolo cottura sono del tipo in bicottura e monocottura. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è buono. Non risultano certificati di conformità degli impianti. Il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno con superficie di circa mq 73,00 e altezza media di m 2.75 insiste sul lato ovest della corte ed è formato da tre ambienti separati e dotati di ingresso autonomo. La struttura del fabbricato è del tipo in muratura portante di blocchi in calcestruzzo e la copertura è ad unica falda di tetto spiovente composta da travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole. Sui lati sud ed ovest del suddetto fabbricato insistono opere di pubblica utilità o produzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provisionali consistenti in una baracca di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole e un pollaio, con copertura in lamiera, che si estende fino al confine con i terreni limitrofi. Inoltre, un'ampia tettoia in lamiera con travi metalliche copre parzialmente la corte tra il garage ed il suddetto fabbricato.

Il lotto B, fabbricato ad uso abitativo con corte, è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, un località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. L'edificio con corte (F. 19 p.lle 1199 sub1), è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lla 1199 sub 2 (garage) e p.lla 1199 sub 3 (abitazione). Il fabbricato, costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, si sviluppa su tre livelli. Il piano terra ed il primo piano non hanno collegamenti interni e presentano accessi autonomi. Alla soffitta non abitabile si accede tramite botola posta nel solai del disimpegno al primo piano. Al piano terra, con accesso dalla corte, troviamo la sala da pranzo, la cucina, il bagno e il garage. Al primo piano, al quale si accede da scala esterna scoperta, troviamo il soggiorno con balcone, tre camere da letto e due bagni di cui uno annesso alla camera padronale. Il fabbricato rurale preesistente al 1.9.1967 è stato oggetto tra il 2006 ed il 2008 di ristrutturazione e consolidamento per essere adibito ad attività ricettiva (casa vacanza). Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista, prevalentemente composta da pilastri e travi in c.a.. Le scale esterne sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. L'altezza dei locali al piano terra ed al primo piano è di 2,75 m. La copertura è a tre falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico. L'impianto di riscaldamento, risulta incompleto in quanto mancano i radiatori. Gli infissi sono del tipo in alluminio legno con ante oscurabili alla romana. Il portone d'ingresso al primo è del tipo legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è ottimo. Il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano in data 18.9.2008.

PROPRIETÀ-USO DEL BENE-CONTRATTO DI LOCAZIONE- VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.

Le unità immobiliari già sopradescritte sono attualmente occupate dai proprietari signori "omissis" debitori eseguiti. Non sussistono contratti di locazione a terzi o vincoli.
Sull'immobile non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

PARTE URBANISTICA

LOTTO A

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano, pubblicata in G.U. n. 543 del 19/12/2013, è destinata ad uso esclusivo personale - è vietata ogni attività commerciale e artigianale. La particella è soggetta a vincolo di destinazione urbanistica. Il presente atto è stato approvato dal Consiglio Comunale di Sassano in data 21/07/2009.

decreto del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all'art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata. In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui all'allegato agricolo tipo E1. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lla 543 sub 5, la costruzione dell'edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione al solo piano terra come si evince dalla Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato. I locali al piano terra, la cui originaria destinazione era a deposito e cantina, (v. Concessione Edilizia n. 25/1994) di fatto, costituiscono la zona giorno dell'abitazione composta dall'ingresso, dal soggiorno con cucina, da un ampio deposito e da un bagno (v. pianta piano terra).

Dai rilievi eseguiti sono emerse, dunque, le seguenti difformità rispetto alla citata Concessione Edilizia:

- a) diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra;
- b) diversa destinazione degli ambienti interni al piano terra;
- c) realizzazione di aperture sul lato sud.

Le difformità di cui alle lettere a) e c) sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 mentre le difformità di cui alla lettera b) non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G..

Risultano, inoltre, realizzate senza titolo abilitativo :

- d) la costruzione in aderenza, sul lato ovest del fabbricato, di un locale destinato a garage dalla superficie di mq 44,00 e altezza di m 3,45, la cui costruzione è successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie;
- e) opere provvisorie insistenti sulla corte del fabbricato e consistenti in un baracca costruita in legno e copertura in lamiera di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole ed una tettoia in lamiera con travi metalliche situata tra il garage ed il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, la cui costruzione è successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie. Tali opere non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal PRG.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, corrispondente all'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 4, la costruzione del fabbricato, in parte preesistente, è stata sanata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994. Per tale fabbricato sono state rilevate difformità nella divisione degli ambienti interni e per alcune aperture sui prospetti, sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Si precisa che la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ed i seguenti costi resteranno a carico dell'acquirente:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
- € 12.347,00 per la demolizione del garage, della baracca, della tettoia e per ripristino dello stato dei luoghi.

- € 5.000,00 per le spese tecniche e di sanatoria delle opere in difformità di entrambi i fabbricati componenti il presente lotto, sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, che saranno meglio quantizzate dal responsabile del Procedimento del Comune di Sassano.

LOTTO B

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano al f. 19 n. 1199 ricade in zona E1 (zona agricola seminativo-frutteto) del P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all'art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata. In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui all'allegato agricolo tipo E1. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lle 1199 sub 3 e sub 2, la costruzione dell'edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e consolidamento come si evince dal Permesso a Costruire 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato, per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di unfabbricato rurale da adibire ad attività ricettive". Per il suddetto fabbricato, in data 18.9.2008, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del comune di Sassano ha rilasciato Certificato di Agibilità. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato. Le uniche difformità rilevate riguardano l'apertura al piano terra di un vano di passaggio tra la cucina/pranzo ed il garage e l'apertura al piano terra ed al primo piano di due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza. Per le opere in difformità può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa che le spese di chiusura dei due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza, situati rispettivamente al piano terra ed al primo, nonché la chiusura del vano porta realizzato al piano terra tra la cucina/pranzo ed il garage, le spese per il completamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, per la manutenzione del portone d'ingresso al primo piano, della recinzione del lotto e per la realizzazione dell'accesso diretto alla corte dalla strada nonché gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che saranno meglio quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano, resteranno a carico dell'acquirente.

Tali spese ammontano a circa €5.359,00.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173- *quater* disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima depositata in cancelleria e pubblicata sul sito web www.astegiudiziarie.it.

Il **custode** del bene pignorato è il sottoscritto **avvocato Igino Cappelli**, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 340.3958748 dalle ore 16,30 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO.

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. (che potranno essere avanzate personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma) dovranno essere presentate entro il **9 DICEMBRE 2025**, presso lo studio del sottoscritto avvocato entro le ore **13,00** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al n. 340 395 87 48. La deliberazione sulle offerte e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avverrà il giorno **10 DICEMBRE 2025** alle ore **16,00**, presso lo studio del sottoscritto avvocato.

Le offerte devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

- l'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Lagonegro - Procedura Esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Lagonegro Proc. n. 4/2013 R.G.E."), per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma deve essere richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese;

- l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Cauzione

l'offerente dovrà versare una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

- in primo luogo, il professionista 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 ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in particolare: ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara ed ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

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

c) il professionista 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.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

il versamento del saldo del prezzo deve 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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 4/2013 n. 53222 (codice IBAN: IT22 R087 8476 4100 10000 0053 222 ; BIC:CCRTIT2TMPR) (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. / 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 siano 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 avverrà 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 restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- la somma forfettaria in questione sarà pari:

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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

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

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati

in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto appresso indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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;

- il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizione del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del

decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e /o portare a termine detta attività.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46

D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 L. n. 47/1985.

Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti.

Sala Consilina, 10/9/2025

Il delegato alla vendita

Avv. Iginio Cappelli