

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
(ex Tribunale di Sala Consilina)
Procedura esecutiva immobiliare n° 74/2011 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

L'avv. Rosaria Galatro, con studio sito in Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), quale Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Zingales del 16/06/2015, successive ordinanze di rinnovo della delega precedentemente conferita del 15/02/2023, del 20/12/2023, del 15/10/2024 e dell'08/09/2025 emesse dal Giudice dell'Esecuzione, in persona del dottor Aniello Maria De Piano, nella procedura esecutiva immobiliare n. 74/2011 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro (ex Tribunale di Sala Consilina) promossa da XXX nei confronti di OMISSIS –

AVVISA

che il giorno 11 DICEMBRE 2025 alle ore 16:00

presso lo studio del Professionista Delegato sito in Sala Consilina (SA) alla Via Giacomo Matteotti n. 226, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

mediante esame delle offerte di acquisto, eventuale gara tra gli offerenti e deliberazione sulle offerte, del compendio immobiliare pignorato di seguito meglio descritto -

con termine per la presentazione delle offerte di acquisto entro le ore 13:00 del giorno 10 dicembre 2025 (giorno precedente a quello fissato per la vendita).

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 suo studio.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI - (come da C.T.U. depositata in atti)

LOTTO UNICO - piena proprietà di fabbricato rurale destinato alla produzione di prodotti tipici derivanti dall'allevamento di suini, sito nel Comune di Monte San Giacomo (SA), località Trustano, Via Pietro Nenni, identificato in N.C.E.U. al foglio 14, mappale 2074, cat. D/1, rendita € 4.044,00, piano T.

L'immobile è posto a valle della Strada Provinciale n. 121 Monte San Giacomo–Sassano ed è accessibile da una strada comunale che funge da “asse di penetrazione”, si articola completamente a piano terra ed è costituito da due corpi di fabbrica rettangolari e paralleli tra loro, uniti ad ovest da un “connettivo”: i tre elementi racchiudono al centro una corte. Il fabbricato sorge su un terreno con destinazione “Agricola comune – E1” del PRG vigente nel Comune di Monte San Giacomo posto non molto lontano dal centro abitato e di fatto in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria. La struttura è dotata di impianto idrico sanitario, impianto di scarico delle acque reflue, impianto elettrico, impianto citofonico ed impianto di riscaldamento (servizi igienici e spogliatoi). Nel complesso il compendio immobiliare risulta in buon stato di conservazione e di manutenzione. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha una superficie catastale pari a mq 1322. La detta area non è soggetta a vincoli ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/04 ed è esclusa dalla perimetrazione del Parco del Cilento e Vallo di Diano. La superficie utile interna (netta) dell'immobile è pari a mq 344,42; la superficie coperta (lorda) è pari a mq 407,80; la superficie delle aree pertinenziali è pari a mq 914,00 (di cui circa mq 175,00 rappresentata dalla corte interna e dal porticato); la superficie commerciale è pari a mq 499.

Notizie urbanistiche/edilizie e conformità degli impianti

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. XXX e successivo Permesso di costruire – Variante in corso d'opera in atti. E' presente autorizzazione di agibilità, autorizzazione per immissione in rete fognante comunale, autorizzazione igienico sanitaria e certificato di conformità urbanistica. L'esperto evidenzia che la situazione riscontrata sui luoghi risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati di progetto, **salvo lievi difformità e un lieve aumento di superficie coperta sanabili previa presentazione di richiesta e versamento di sanzione pecuniaria.** In ordine ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sul bene, il CTU segnala atti di asservimento urbanistici e

cessioni di cubatura costituzione di vincolo ai sensi della legge 765/1967 nonché LR Campania n. 14/1982. L'immobile in vendita è meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Francesca EBOLI, depositata in data 21/10/2013, che forma parte integrante del presente avviso e alla quale si fa espresso rinvio.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato e utilizzato da terzi.

VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta (alle medesime condizioni dell'ultimo incanto)

€ 137.098,00 (euro centotrentasettemilanovantaotto/00)

Offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta)

€ 102.824,00 (euro centoduemilaottocentoventiquattro/00)

in caso di gara, offerta in aumento non inferiore ad euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, così come descritti, identificati e valutati dall'esperto Arch. Francesca Eboli nella relazione di stima.

La vendita avviene 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 a risarcimento, indennità e riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

OFFERTE irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione

OFFERTE DI ACQUISTO

La presentazione delle offerte di acquisto presuppone e richiede, previa espressa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega del 16/06/2015, delle modalità e condizioni di delega successive all'entrata in vigore della legge di riforma n. 132/2015 del 19/10/2016, delle ordinanze di rinnovo della delega precedentemente conferita del 15/02/2023, del 20/12/2023, del 15/10/2024 e dell'08/09/2025, nonché della relazione di stima del C.T.U. Arch. Francesca EBOLI.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio della Professionista delegata Avv. Rosaria Galatro sito in Sala Consilina alla Via Giacomo Matteotti n. 226, dal lunedì al venerdì, dalle ore 17,00 alle ore 19,00, **ed in ogni caso entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 10 dicembre 2025** (giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto).

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto. L'offerta potrà essere formulata personalmente dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica o da avvocato che 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 comma III c.p.c. il mandato 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 comma I c.p.c.).

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere contenuta **in duplice busta chiusa**.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta esterna.**

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, su cui andrà indicato il numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

La scrivente professionista precisa che nessuna informazione in merito ad eventuali offerte presentate potrà essere fornita.

Nell'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta e in regola con il bollo, dovranno essere riportati:

• i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e se coniugato, sul regime patrimoniale tra i coniugi (se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa); se l'offerente è una persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e dovrà recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, pec mail, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ovvero all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dalla Camera di Commercio competente da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o dell'ente e i poteri di firma conferiti all'offerente); se l'offerente è un minore o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare, presso lo studio della professionista delegata, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - il numero di ruolo generale e anno della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
 - la descrizione del bene per cui l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del Delegato Vendite della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 75% del prezzo base (come sopra indicato);
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - l'importo versato a titolo di cauzione (che dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto);
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" (salva la facoltà di depositare la richiesta successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo), nonché l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. .

MISURA E MODALITÀ DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché a pena di esclusione dalla vendita, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 74/2011 R.G.E. – Trib. di Lagonegro ex Trib. Sala Consilina", per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo, mentre sarà restituita immediatamente nell'ipotesi di mancata aggiudicazione. In caso di mancata allegazione della detta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;

- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

Il Professionista delegato, alla data e all'ora della vendita indicata nel presente avviso, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate, nonchè alla deliberazione sulle offerte.

Le buste saranno aperte il giorno 11 dicembre 2025, alle ore 16:00, presso lo studio della professionista delegata, alla presenza degli offerenti. Si avverte che l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data fissata per la vendita per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte e a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.

GARA TRA GLI OFFERENTI E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

All'esito della verifica preliminare sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista Delegato procederà nel modo che segue:

a) nell'ipotesi di presentazione di una UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento come indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: - il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete; - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Nel primo caso, il professionista delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà tale circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

b) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

il Professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara e procederà ad avviare la **gara tra gli offerenti** sulla base dell'offerta più alta. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata. **L'entità del rilancio minimo viene stabilita nella misura di € 5.000,00** (euro cinquemila/00). La gara avrà luogo con modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c., con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che 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 nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. .

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, e nel caso in cui si ritenga che non possa esservi la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista procederà alla vendita a favore del miglior 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 della individuazione della migliore offerta si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: **i)** maggior importo del prezzo offerto; **ii)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **iii)** parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iiii)** a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 state 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 state formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Si avvisa che se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero in caso di inefficacia dell'offerta o nel caso in cui la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, il Professionista delegato trasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le necessarie determinazioni.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **dovrà essere effettuato** entro il termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro e non oltre il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Si precisa che: **i)** il termine di cui sopra, in mancanza di indicazioni nell'offerta, di 120 giorni dall'aggiudicazione, **è perentorio e non prorogabile; ii)** il termine per il versamento del saldo prezzo **non è soggetto a sospensione feriale; iii)** resta salva, la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

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

- bonifico bancario sul conto corrente laddove indicato nel presente avviso di vendita (e ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *"Procedura esecutiva n. 74/2011 RGE - Tribunale di Lagonegro ex Trib. di Sala Consilina"*.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione (l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa) e il Professionista trasmetterà gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c. .

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente al creditore fondiario (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n° 385), **nel termine di sessanta giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), consegnare al professionista delegato la quietanza del pagamento diretto eseguito e rilasciata dalla banca mutuante e qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, dovrà provvedere nei termini sopra indicati a versare l'eventuale residuo importo e la percentuale per le spese al professionista. All'uopo, si invita il creditore fondiario (o il cessionario del credito) a far pervenire alla professionista delegata, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito con la specifica indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario, con l'avvertimento che in mancanza, non potrà farsi luogo al versamento diretto e la professionista provvederà a darne comunicazione a quest'ultimo all'atto dell'aggiudicazione. In caso di mancata o intempestiva precisazione del credito fondiario, il professionista comunicherà all'aggiudicatario che l'intero residuo prezzo dovrà essere versato alla procedura nei termini fissati ai precedenti punti. Nel caso in cui oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto mutuante dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al professionista delegato. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate, **dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello stesso, nella misura pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e conteggio finale.

Le spese (borsuali e compensi) di cancellazione delle formalità (trascrizioni del pignoramento e iscrizione di ipoteca, precedenti e successive al pignoramento), di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista dai relativi adempimenti. 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 dette attività (art. 560, comma 4, c.p.c.).

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della

procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

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.

Si precisa che: in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario ex art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8, 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 prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore a base d'asta;
- 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: **i)** 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; **ii)** 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; **iii)** ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; **iiii)** 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. .

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Professionista delegato indicherà nel verbale di aggiudicazione (o con atto successivo) il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito. Le note di precisazione del credito dovranno essere redatte secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si precisa che: **i)** ogni creditore dovrà indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie e 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 dovranno 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. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

Si avverte sin d'ora che in difetto di trasmissione della nota nel termine assegnato o di mancata redazione della stessa con le modalità di cui sopra, si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

PUBBLICITA' LEGALE – VISITE

Il Professionista Delegato procederà all'inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) dei seguenti documenti: un avviso contenente (in modo sintetico e riassuntivo) la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza

di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; copia della perizia di stima e della planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un congruo numero di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, inclusa l'indicazione e i recapiti del custode giudiziario; affiderà all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per i seguenti adempimenti:

- inserimento delle ordinanze di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima (comprensiva di fotografie e planimetria), sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "Il Mattino - Edizione Salerno", a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il Professionista Delegato curerà la comunicazione del presente avviso, almeno trenta (30) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto, alle parti della procedura (debitore esecutato, creditore procedente, creditori intervenuti) e ad eventuali creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili non intervenuti.

Gli immobili sono affidati in custodia alla Professionista Delegata Avv. Rosaria Galatro con studio alla Via Giacomo Matteotti n. 226 di Sala Consilina (SA), tel/fax 097523994, cell. 3319057060, indirizzo e-mail: rosaria.galatro@virgilio.it, pec: avvrosaria.galatro@pec.giuffre.it. Gli interessati all'acquisto e prima dell'asta, potranno visionare gli immobili per il tramite del custode giudiziario che potrà fornire loro ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche, consistenza dei beni, accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima e ogni altra utile informazione. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche ed in particolare, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Sala Consilina, 25 settembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Rosaria Galatro