

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

*Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 78/2007 ex Sala Consilina***AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista delegato, Avv. Paolo Alfano, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana", iscritto all'albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro;

- vista la delega del G.E. del 26/11/2025;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 78/2007 indicato in epigrafe;
- creditore pignorante: Siena NPL 2018 srl;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- esaminata la documentazione ipocatastale
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- considerato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026, alle ore 12:00**, tramite il portale del gestore e con collegamento operato presso la stanza virtuale assegnata ai professionisti delegati, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e precisamente:

LOTTO UNICO: - QUOTA 1/1

Bene 1 – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.4 – piano terra.

Bene 2 – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.5 – piano primo.

Bene 3 – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.6 – piano primo.

Bene 4 – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.7 – piano secondo.

Bene 5 – Fabbricato in stato di abbandono, ubicato in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 117 Sub.10 – piano terra, primo, secondo.

Bene 6 – Area di corte, ubicata in Montesano sulla Marcellana (SA) Località Scialandro, 77/c - Fg.43 Part. 213

Confini: I beni in elenco confinano per tutti i lati con proprietà Comunale.

Descrizione: L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare costituisce un complesso abbandonato da anni precedentemente adibito ad attività casearia denominato "Scialandro". Detta struttura dista circa un chilometro e mezzo dal centro cittadino di Montesano





sulla Marcellana ed è facilmente raggiungibile mediante una strada in parte asfaltata e in parte sterrata. L'intero complesso si sviluppa su di una superficie complessiva di 6.478,00 mq (di cui 5.315,00 mq corte perimetrale). L'immobile si sviluppa su tre livelli, pian terreno, piano primo e secondo, tutti in completo stato di abbandono e con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua piovana. Il pian terreno è composto da un grande ambiente rivestito con piastrelle, varie stanze adibite presumibilmente ad uffici e punto vendita, un ampio porticato e bagni e antibagni. Il piano primo è composto da numerose stanze adibite presumibilmente ad uffici, sale riunioni e conferenze e bagni. Il piano secondo è composto da un unico ambiente allo stato grezzo. L'intera struttura risulta completamente abbandonata, con evidenti problemi di infiltrazioni dovuti alla mancata manutenzione in copertura, priva in più punti di porte e finestre, nonché priva di tutti gli impianti elettrici ed idraulici in normale uso di efficienza. La parte di fabbricato in oggetto, faceva parte di un convento realizzato intorno agli inizi degli anni 60, e la parte pignorata è stata oggetto di demolizione e ricostruzione con struttura in elevazione in cemento armato, solai in latero cementizio e soletta sovrastante di copertura del tipo a terrazzo. La pavimentazione al piano terreno e in monocottura, al piano primo in gress porcellanato ed al secondo piano non presente. Il collegamento dal piano terra ai piani superiori avviene tramite una scala interna sempre in c.a. del tipo a due rampe con gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica. Complessivamente l'immobile versa in completo ed avanzato stato di abbandono e necessità di un importante intervento edilizio di ristrutturazione.

L'area esterna è delimitata da un muretto in cls, mentre l'area interna al cortile non risulta delimitata e pertanto in comune con la corte del vecchio fabbricato.

Stato conservativo: L'intero immobile si presenta in completo stato di abbandono, privo di ogni utenza, senza numerose finestre e porte perimetrali. Gli impianti, elettrico ed idraulico completamente danneggiati e comunque non funzionanti. Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua piovana dovuti alla totale assenza di manutenzione al piano di copertura. Il sub. 10 risulta pericolante in avanzato stadio di sfondellamento e ossidazione dei travetti dei solai che ne impediscono la sicurezza nel calpestarlo. La corte esterna, completamente abbandonata con erba e rovi alti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in avanzato stato di fatiscenza e abbandono.

Corrispondenza catastale: Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano corrispondenti a quanto rinvenuto sul posto alla data del sopralluogo.

Normativa e regolarità urbanistica: Il bene ricade all'interno del Comune di Montesano Sulla Marcellana in "P.O. – Progetto Obbiettivo" del vigente strumento urbanistico ai sensi del Decreto della Comunità Montana del Vallo di Diano n. 36 del 04/01/2007. L'immobile in oggetto risulta essere stato edificato agli inizi degli anni 60' e le successive variazioni sono state eseguite con i seguenti titoli: • Denuncia di Inizio Attività del 09/10/1998 prot. 8005; • Concessione Edilizia n. 09 del 17/01/2001; • Denuncia di Inizio Attività in Variante del 09/08/2001 prot. 7558; • Denuncia di Inizio Attività in sanatoria Parziale del 30/09/2003 prot. 8783. Sull'immobile in oggetto, non sono state riscontrate rilevanti abusi edilizi rispetto alla documentazione reperita presso l'Ente Comunale.

Stato di occupazione del bene: libero

Precisazioni: non risultano servitù attive. Il CTU ha precisato che "la particella contraddistinta con il n.117 del foglio 43, deriva dalla particella n.202 ed ancor prima dalla particella 89 assoggettata ad Usi Civici, così come si evince dalla certificazione della Regione Campania presente in atti. Dalla





visura storica, questa ricostruzione, non si evince, in quanto il frazionamento è stato eseguito antecedentemente all'impianto meccanografico del '73, ma diversamente si rileva chiaramente a seguito di sovrapposizione grafica.". Si richiama sul punto la sentenza della Corte Costituzionale 119/2023 che ha chiarito come i diritti di uso civico siano indifferenti alla circolazione del diritto di proprietà.

PREZZO BASE DEL BENE: € 275.000,00 (euroduecentosettantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 206.250,00 (euroduecentoseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro (salvo IVA se dovuta).

AUMENTO MINIMO GARA: la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA a rilancio minimo di 1,00€.

CAUZIONE: NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Paolo Alfano

CTU: Geom. Mario Noce – perizia del 12/09/2023 – valore di stima €275.000,00

L'immobile, che potrà essere visionato prenotando la visita dal Portale delle Vendite Pubbliche, è meglio identificato nella relazione di stima depositata in atti a cui si rimanda. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro.

Termine per la formulazione delle offerte: 13.04.2026, ore 13:00

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso.

Termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio): la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista avrà avviato la gara.

Data per le determinazioni finali sulle offerte (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti): la determinazione finale sulle offerte avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine della gara sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre tramite il portale del gestore e con collegamento operato presso la stanza virtuale assegnata ai professionisti delegati.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ogni ulteriore informazione anche su eventuali irregolarità urbanistiche si rimanda alla perizia depositata in atti dal consulente.





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.

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Si dispone:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;

- che all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**: a) se l'offerta è 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 (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 di circostanze concrete da indicare nel verbale; in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc.

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

a) il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità 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 indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità, altresì, di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità di termine, 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

SALDO PREZZO





Si dispone:

- che il versamento del saldo prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso non vi sia alcuna indicazione o vi sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le presenti modalità: a) bonifico bancario sul conto corrente IT57B0200876410000107394552 intestato a “**Trib Lagonegro Proc. 78/2007 Rge**” con **causale “RGE 78/2007 – saldo prezzo – lotto unico**” (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato come sopra;
- che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: a) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; b) il professionista proceda 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 cpc;
- che 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 DPR 21 gennaio 1976 n 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista con le modalità sopra indicate; 2) il professionista 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 c.c. (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 di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme affinché il professionista provveda ad operare con disposizione di bonifico);

SALDO SPESE

Si dispone:

- che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, con **causale “RGE 78/2007 – saldo spese – lotto unico”** l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, o per i soli terreni agricoli al 25% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);
- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del DM n. 227/15) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;





- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

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.

Si rappresenta altresì che, in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art.560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8: colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Si dispone:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**;
- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato

OFFERTA

Si dispone:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, entro le ore 13:00 del giorno antecedente quello stabilito per la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle medesime con, eventualmente, avvio della gara con modalità telematiche.
- che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (di seguito indicato) dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto); b) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una società o una 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; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR 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 DM n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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);

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

CAUZIONE

Si dispone:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario – cauzione - IBAN IT12Q0200876410000107394599 intestato **“Trib Lagonegro Proc. 78/2007 Rge”** con causale **“RGE 78/2007 – cauzione – lotto unico – offerente ...”**;





- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

- che in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Si dispone:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso collegamento operato dal professionista;

- che le buste telematiche contenenti l'offerta non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Si dispone:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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;

- che la gara abbia 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 trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista avrà avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato e sempre presso il professionista delegato.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e 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 scadente al primo giorno non festivo successivo (non coincidendo mai i giorni della gara con il sabato e la domenica);

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore 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 accedere al download del report del sito del gestore);

- 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

Si dispone che il professionista proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Si dispone:

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

PUBBLICITA' LEGALE

Si dispone:

l'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 1) inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”**;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per le offerte
- 3) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;
- 4) 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, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati;
- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti ed il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.





Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Se vi è stata richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario il custode avrà cura di depositare la bozza del decreto di attuazione del rilascio insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

Il Giudice **DELEGA** il medesimo professionista per la formazione del progetto di distribuzione o assegnazione e per lo stesso dispone che:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;
- il professionista inviterà nel verbale di aggiudicazione (o, comunque, con atto successivo):
 - 1) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi;
 - 2) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento;
 - 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;
- il professionista redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni, ed infine depositerà in cancelleria la bozza del progetto di distribuzione nel termine di **10 giorni prima** della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;
- nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato:





Studio Legale
AVV. PAOLO ALFANO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

- il professionista delegato richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);
 - qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all'importo per il quale abbia avuto luogo l'ammissione allo stato passivo, il professionista indicherà nel progetto l'importo effettivamente spettante;
- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione;
- il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del Custode Giudiziario, Avv. Paolo Alfano, previo appuntamento telefonico al numero 347-5175268

Sala Consilina, 07.02.2026

Il Professionista delegato
Avv. Paolo Alfano



Via Francescantonio Rossi 25 "Condominio Macchia Italiana" – 84036 Sala Consilina (SA)
Via San Giacomo 54 – 84034 Padula (SA) c.f. LFN PLA 76508 G793L - P. IVA 04685300651
voip 0975890243 tel/fax 0975513656 - mobile 3475175268 CODICE DESTINATARIO KRRH6B9
www.paoloalfano.it - avvpaoloalfano@puntopec.it - paolo.alfano@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009