

TOMMASO NIGRO

Dottore Commercialista- Revisore Legale

tommasonigro1@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it

C.F. NGR TMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA

nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 11/2005+45/2011+104/2010 (riunite) Tribunale di Vallo della Lucania

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 13.06.2025 nella procedura esecutiva immobiliare 11/2005 + 45/2011+ 104/2010 R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il giorno 24 Novembre 2025 alle ore 11:00, presso il suo studio professionale in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6° si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO SEI**COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:**

Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

DESCRIZIONE:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato Civile sviluppato su un solo piano a livello strada, e un sottotetto non praticabile

La struttura portante è in muratura di tufo e pietrame, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura è composta da una struttura in legno e tegole portoghesi.

Attualmente il fabbricato risulta un unico ambiente, mentre catastalmente è diviso in due subalterni (sub 3 e sub 4).

DATI CATASTALI:

L'immobile è attualmente identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Ascea (Sa) **al foglio 9 particella 272 sub 5 cat. F4, piano T-1** (in precedenza sub 1, sub 3 e sub 4)

Si precisa che il G.E. dott.ssa Giglio, con Provvedimento del 06/10/2022, ordinava il CTU a procedere alla regolarizzazione catastale, quindi alla soppressione del Sub 1 (duplicato del Sub 3) e successivamente alla fusione del Sub 3 e Sub 4, in quanto allo stato attuale, i beni risultavano un'unica unità immobiliare.

Pertanto sono stati presentati dal CTU Docfa per la soppressione del Sub 1, e ulteriore Docfa per la fusione dei sub 3 e sub 4, costituendo quindi nuova unità immobiliare identificata al Sub 5. La categoria catastale dichiarata è stata F4 (in corso di definizione) in quanto, come descritto precedentemente, il bene risultava allo stato grezzo, e incompleta per essere utilizzata come un'abitazione.

CONFINI:

Il Lotto confina ad Est con la part. 266 e 10 del FG 9; ad Ovest e sud con la part. 401 del FG. 9; a nord con la part. 379 del FG. 9 intestata a "Rete Ferroviaria Italiana - Società per Azioni - in sigla RFI SPA con sede in Roma (RM)"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile pignorato si sviluppa su un piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è mista, in muratura di tufo e pietrame ed alcune parti in calcestruzzo, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura è composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Il bene risulta su un lato adiacente ad altro fabbricato non oggetto di esecuzione.

L'ingresso principale avviene direttamente dalla corte suddetta. L'immobile al piano terra è composto da un unico ambiente, in quanto i tramezzi sono stati demoliti. La struttura dell'immobile realizzato presumibilmente negli anni '70, è in calcestruzzo armato e blocchi cementizi, mentre le compagnature in forati e tufo. I solai sono composti calcestruzzo armato e pignatte. La copertura è realizzata in travi in legno a falda con tegole. Lo stato di conservazione dell'immobile, alla data dell'accesso sui luoghi, risultava in mediocre stato conservativo, presenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla guaina bituminosa al di sopra dei locali. Mancanza totale della pavimentazione e degli impianti. Diverse lesioni e distaccamenti dell'intonaco. Danneggiamenti sparsi sulle superfici. Inoltre la tinteggiatura esterna risulta essere in cattivo stato. Da segnalare inoltre, che vi è una tettoia con struttura portante in calcestruzzo armato, e copertura in legno e tegole. La corte esterna è realizzata con pavimentazione in masselli di cemento e aiuole. Inoltre si precisa che non risultano allacci autonomi alle utenze. Impianti totalmente da ripristinare.

Il lotto, anche alla data dell'ultimo accesso, risultava non delimitato da alcuna recinzione lungo il confine, pertanto si è provveduto a decurtare un importo per la progettazione e realizzazione di recinzione sul confine, e apertura di cancello per accesso privato, in quanto lo stesso cancello, risulta in parte posizionato sulla particella 401(Lotto 7). Sono state inoltre riscontrate delle infiltrazioni al piano terra lato ferrovia, a causa del probabile distacco della guaina impermeabilizzante sul lastrico del fabbricato. Tali problematiche verranno successivamente valutate, detraendo i costi di ripristino dal valore finale di stima.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni oggetto di pignoramento presentano la seguente (destinazione urbanistica):

- Zona Archeologica - "A" del P.R.G. approvato dal Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. n. 3059 del 21/07/1990;
- Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona "D" zone Urbane e Urbanizzabili, Aree di recupero Ambientale e Paesistico art. 17;
- Zona soggetta a vincolo Archeologico imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno;
- Zona a vincolo paesistico ambientale di cui al d.l.vo n. 42/04;
- All'interno del perimetro di cui alla L.r. dell'08/02/2005, per cui fino all'approvazione del Piano Particolareggiato è fatto divieto di qualsiasi modifica dell'assetto del territorio o di realizzazione di opera edilizia. L'immobile è stato ristrutturato con Concessioni Edilizie n. 201/E del 26/10/1979 e Concessione in Sanatoria n. 18/E del 03/01/1983, che fu rilasciata "Salvo il Nulla Osta di Ferrovie dello Stato" ed il "Nulla osta Della Regione Campania – Servizio Tutela Beni Ambientale". Di questi Nulla Osta niente è stato ritrovato all'interno del Fascicolo rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ascea, ad eccezione soltanto della comunicazione del debitore, alla Regione Campania Servizio Tutela Ambientali, protocollata in Regione nell'anno 1981 del giorno 20 e mese incomprensibile sulla copia, con prot. N° 5812. Si precisa che L'art. 49 del D.P.R. 753/1980 il quale prevede che la distanza minima delle costruzioni dalle ferrovie debba essere di almeno 30 metri, è entrata in vigore nel 1980, quindi successiva alla costruzione del fabbricato, ma antecedente alla richiesta in Sanatoria delle superfici non autorizzate.

Per la mancanza di tali Nulla Osta, lo stimatore ritiene opportuno considerare che gli aumenti di volumetria, oggetto della Concessione in Sanatoria n. 18/E del 03/01/1983, non siano autorizzati, e non siano sanabili, pertanto nella successiva stima verranno detratti i costi di demolizione e ripristino

allo stato autorizzato precedentemente. Quindi la superficie totale del fabbricato in oggetto di stima, sarà priva della superficie oggetto di Sanatoria.

Inoltre l'immobile presenta altre difformità rispetto alle autorizzazioni, tutte le tettoie risultano non autorizzate e non sanabili, ed una parte delle tettoie a ridosso del confine con FFSS risultano sulla particella 240 intestata a "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - In Sigla RFI Spa con sede in ROMA (RM)".

Ulteriormente, i depositi contigui al Lotto 7, ricadenti in parte nella particella del Lotto 6, risultano totalmente abusivi e non sanabili. Nel corso dell'ultimo accesso, tali depositi risultavano in parte demoliti.

Per ulteriori dettagli lo scrivente Professionista Delegato si rimanda all'elaborato peritale del Ctu officiato

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali
Si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato senza titolo opponibile al procedimento esecutivo e sino alla data di aggiudica/assegnazione del bene.

VALORE LOTTO SEI A BASE D'ASTA:

€ 78.000,00 (diconsi euro settantottomila/00)

LOTTO SETTE

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di una **Civile Abitazione** in Ascea (SA) – via di Porta Rosa, disposta su due livelli fuori terra, corte esclusiva e varie pertinenze non assentite, quali porticati, tettoie e depositi.

DATI CATASTALI:

L'immobile è attualmente identificato al **catasto Fabbricati** del comune di **Ascea** al **foglio 9, p.lla 401 sub 1**, Piano T-1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 30,5 vani, rendita catastale euro 3.937,98 (nuova classazione a seguito di DOCA, in precedenza Catasto Fabbricati Fg. 9 p.la 279 sub 23 e catasto terreni Fg. 9 p.la 401).

CONFINI:

Il Lotto confina ad Est con la part. 272 del FG 9; ad Ovest con la part. 279 del FG. 9; a nord con la part. 379 del FG. 9 intestata a "Rete Ferroviaria Italiana - Società per Azioni - in sigla RFI SPA con sede in Roma (RM)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'abitazione è strutturata in calcestruzzo armato e compagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, e di tutti i servizi essenziali. Immobile dotato di sistema di condizionamento.

La corte del fabbricato è pavimentata in blocchetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino.

Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie con struttura di travi in legno e tegole. I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

I beni oggetto di pignoramento presentano la seguente (destinazione urbanistica):

- Zona Archeologica - "A" del P.R.G. approvato dal Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. n. 3059 del 21/07/1990;
- Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona "D" zone Urbane e Urbanizzabili, Aree di recupero Ambientale e Paesistico art. 17;
- Zona soggetta a vincolo Archeologico imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno;
- Zona a vincolo paesistico ambientale di cui al d.l.vo n. 42/04;

La struttura dell'abitazione risulta essere stata realizzata in DIFFORMITA' rispetto alle concessioni edilizie n°7/E del 30/09/1983 e concessione 245/E del 10/03/1990. Risultano alcune differenze per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso. Le tettoie e il porticato in adiacenza non risultano autorizzate.

Nell'ultima valutazione del CTU, i beni risultavano non sono conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate, non sanabili, ed inoltre che risultava un **ordine di demolizione del Comune di Ascea con determina n° 27 del 30/09/2019 reg. gen. N° 648 del 30/09/2019.**

Pertanto, in tale relazione, il CTU, **ha proceduto a stimare i costi per la demolizione e ripristino dei luoghi di tutti i fabbricati facenti parte del Lotto.**

Il Lotto **è completamente abusivo e non sanabile, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

L'immobile oggetto di causa, non è sanabile ed è gravato da un Decreto di Demolizione, come descritto sopra. A seguito del provvedimento reso dal G.E. in data 25.01.2023 il CTU ha provveduto a stimare il **Valore d'Uso** dell'immobile oggetto di causa per un decennio. Per la determinazione del valore d'uso, lo stesso ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni. Ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero come indicato dal G.E. "circa 10 anni".

Per ulteriori dettagli lo scrivente Professionista Delegato si rimanda all'elaborato peritale del Ctu officiato

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali fatta eccezione per la seguente formalità " Costituzione di vincolo legale" trascritto a Salerno il 20.12.2000 reg. gen 35130

Si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU.

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare fino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

VALORE D'USO LOTTO SETTE:

€ 134.000,00 (diconsi euro centotrentaquattromila/00)

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, decritti e valutati dall'esperto nelle relazioni di stima a firma del Geom. Alessandro Iula ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale 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, co 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, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta**, in regola con il bollo, dovrà essere depositata, **presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°** entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 21 Novembre 2025**, in busta chiusa, all'esterno della quale verrà annotata a cura del professionista delegato ricevente o da un suo delegato appositamente designato, il nome di chi materialmente provvede al deposito previa identificazione con documento di identità, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame dell'offerta.

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, 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 legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);

▪ Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

▪ In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

▪ Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

▪ Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;

▪ Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

▪ è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;

- € 58.500,00 per il lotto 6;

- € 100.500,00 per il lotto 7;

▪ Indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a sessanta giorni;

▪ **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto e di rinuncia ad ogni contestazione.**

All'offerta dovrà essere allegato:

- un assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione; l'assegno sarà inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito. In alternativa la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione potrà avvenire anche mediante l'accredito, a mezzo di bonifico, su c/c n° 1002214 IBAN: IT 57 H 05424 15200 000001002214 intestato a **Procedura Esecutiva RGE 11/2005+45/2011** Tribunale di Vallo della Lucania ed acceso presso la Banca Popolare di Bari - filiale di Salerno di una somma pari ad un decimo del prezzo che si intende offrire; l'ordinativo di bonifico per cauzione deve essere inserito nella busta che il professionista delegato o un suo delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; Ove l'offerta riguardi alternativamente più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo, specificando in ogni caso di aver interesse ad acquistare solo uno degli immobili posti in vendita. Nell'ipotesi in cui l'offerente abbia interesse ad acquistare tutti i lotti in vendita dovrà essere cauzionato ciascun lotto, ai fini dell'aggiudicazione;
- In alternativa alle modalità di cui sopra, ai sensi dell'art. 173 quinquies disp att. C.p.c., è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n°385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c..

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

▪ **Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c. – mediante unica offerta in aumento, ad aumento libero, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa.**

▪ **L'offerta è inefficace**

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (fatta salva la modalità alternativa di pagamento sopra indicata).

▪ **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg 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 (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

3.4 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

▪ Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.

▪ Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)

Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene sarà assegnato al creditore.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte di acquisto e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che avrà formulato la migliore offerta che sarà determinata tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; se, nonostante i criteri di cui sopra, non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre, il bene verrà aggiudicato a colui che ha formulato l'offerta per primo. In tal caso, però, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, all'esito dell'aggiudicazione di cui sopra non sia stata raggiunta un'offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**, sempre presso lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo assegni circolari separati per fondo spese e per residuo prezzo intestati alla procedura, restando 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.

In alternativa i versamenti del residuo prezzo e del fondo spese potranno avvenire anche mediante accrediti, a mezzo di bonifici, su c/c n° 1002214 IBAN: IT 57 H 05424 15200 000001002214 intestato a Procedura Esecutiva RGE 11/2005+45/2011 Tribunale di Vallo della Lucania ed acceso presso la Banca Popolare di Bari - filiale di Salerno

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 10 e il 20%).

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 di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il

conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) **PUBBLICITA' E VISITE**

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- pubblicazione di un estratto di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato di bene libero od occupato, con indicazione del titolo della detenzione di terzi, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del Professionista Delegato e della cancelleria delle Esecuzioni presso cui assumere ulteriori informazioni), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte ed una sola volta sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale;
- pubblicazione sul sito internet Immobiliare.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it e Bakeka.it – almeno quaranta (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie oltre alla obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262, e-mail studionigroeboli@gmail.com PEC t.nigro@pec.commercialistisalerno.it), **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobiliare"** potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Vallo della Lucania, 16.09.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

