

Avv. Antonello Lagreca

Via Giuseppe Garibaldi, n°49

84030 Montesano Sulla Marcellana - Staz. (Sa)

LGRNNL77D16G793S * P.IVA: 05021080659

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

* * *

Procedura Esecutiva Immobiliare n°12/2020 R.G.E.I.

ad istanza del creditore/procedente Banca Credito Coop. Monte Pruno (Buonconsiglio 3 S.r.l.)

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato – **Avv. Antonello LAGRECA**, iscritto all'Albo degli Avvocati di Lagonegro - con delega del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591-Bis c.p.c.;

- Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata ed in particolare l'Ordinanza di del 18 ottobre 2023 del Giudice dell'Esecuzione (Dott. Aniello Maria DE PIANO);
- Visto l'atto di pignoramento del 01 febbraio 2020 e trascritto il 12 febbraio 2020 (*Reg.Gen. n°5384 – Reg.Part. n°4269*);
- Consultata la Documentazione Ipotecaria e la Relazione di Stima dei beni pignorati dell'Arch. Anna MARMO;
- Osservati gli artt. 591-Bis e 576 e s.s. c.p.c.:

AVVISA

che il giorno **07 maggio 2025**, alle ore 12:00, presso il proprio studio professionale sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) alla Via Giuseppe Garibaldi n°49 (Tel./Fax: 0975-863017 e Cell.: 328-6711157), si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona), dell'immobile pignorato qui di seguito meglio descritto e secondo le modalità e condizioni qui riportate, e precisamente,

RENDE NOTO

Che nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito nel presente avviso; che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23:59 del giorno prima della vendita; che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate qui di seguito;

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'Unità Immobiliare, piano T – 1 -2, sito in Largo Duomo, Comune di Teggiano (SA), riportato al Foglio n°46 - Particella n°448 - Subalterno n°18 - Categoria A/10 (Uffici e Studi Privati) - Classe U - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale Tot. 152 mq totale escluse aree scoperte 152 mq, - Rendita Euro 1.443,50.

L'immobile si articola su tre livelli di cui al piano terra è presente l'ingresso con androne e vano scala che collega al primo e secondo livello. L'immobile ha una superficie complessiva netta interna pari a 130,50 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,85 mq al piano primo a 2,95 mq al piano secondo. Esso costituisce un'unità indipendente e dista circa 100 m (in linea d'aria) dal Municipio del comune di Teggiano (Sa) ed è situato in pieno centro storico del comune di Teggiano in un'area ampiamente urbanizzata. In particolare l'abitazione, è raggiungibile in auto mediante la piazza Municipio, sulla quale si dirama via Melchiorre di Montalbano.

L'immobile non è occupato ed è, quindi, libero da persone e cose.

La stima complessiva è pari ad euro 83.000,00 pur riscontrando una difformità tra la situazione reale e quella catastale, comunque sanabile con una spesa di circa euro 600,00 il cui costo di regolarizzazione è stato già decurtato dalla stima complessiva.

il PREZZO BASE d'asta è fissato in euro 62.250,00
(Ottantatremila/00)

con offerta minima di euro 46.700,00 pari al 75% del prezzo base

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA

* * *

(Per maggiori dettagli verificare relazione tecnica dell'esperto)

** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive che, con riferimento agli immobili in parola, comunque sono inesistenti ovvero alcun vincolo e/o peso grave sugli stessi; la vendita è a corpo e non a misura; eventuale esistenza di vizi e/o difformità della cosa venduta, oltre ad oneri di qualsiasi genere (Esempio: oneri urbanistici o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto già nella valutazione del bene.

L'immobile, ad oggi, non è occupato da persone e cose.

In ogni caso, per ogni maggiore ed ulteriore informazione è dovere ed onere degli interessati all'acquisto consultare la Relazione di Stima del tecnico designato **

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la società "**ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**";
- che il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Antonello Lagreca;

OFFERTA DI ACQUISTO

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.
- Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

f) Nella medesima occasione potranno, altresì, essere formulate istanze per avvalersi delle agevolazioni fiscali e tributarie previste dalla normativa vigente (Esempio: Acquisto "Prima Casa", determinazione del "Prezzo Valore" per la tassazione del Decreto di Trasferimento ed altro)

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. 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, d.p.r. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.**

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato come di seguito indicato: "*Tribunale Lagonegro Proc. Esec. Rge 12/2020 conto cauzioni*" acceso presso la Banca Unicredit, recante il seguente numero di **codice IBAN: IT59N0200876410000107005246**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere 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 e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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, tale termine decorrerà dalle delibazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte saranno dichiarate inefficaci: a) se pervengono oltre il termine fissato nell'avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta stabilito nell'avviso; o c) se non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE si procederà con le seguenti modalità:

α) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

β) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA** in particolare:

a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

b) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

La gara avrà termine alle **ore 13:00 del SECONDO giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Si precisa:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
 - a) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
 - b) al referente della procedura (Professionista delegato) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione prestata;
- dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta. l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c..

ASSEGNAZIONE - CONDIZIONI

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà conseguentemente:
- 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, eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché:
 - c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
 - d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato come di seguito indicato: "*Tribunale Lagonegro Proc. Esec. Rge 12/2020*" acceso presso la Banca Unicredit, recante il seguente numero di **codice IBAN: IT3610200876410000107249158**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs n. 385 del 1993.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo per le spese di vendita, **ovvero pari alla somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato alla vendita comunicherà anche le modalità per il versamento. Nel caso intenda provvedere in proprio alle operazioni di trasferimento ed altre successive, potrà non versare tale ulteriore somma, quindi, previa comunicazione, potrà esonerare il Professionista Delegato e provvedervi in proprio a compiere le azioni di liberazione degli immobili occupati e le attività di cancellazione del pignoramento, oltre che a procedere alla registrazione del decreto di trasferimento presso l'Agenzia dell'Entrate ed ogni altra attività come la trascrizione e voltura catastale e la cancellazione dell'iscrizione delle ipoteche; si badi che, i relativi costi, in ogni caso, sono a carico dell'aggiudicatario ma, in tal caso, potrà non versare il fondo spese.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' E ADEMPIMENTI

Del presente avviso di vendita, sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

- inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione se prevista in ordinanza tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal 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 conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il delegato ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del G.E. - ulteriori TRE TENTATIVI DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA ogni volta di un quarto, quindi fino ad un massimo di TRE RIBASSI. Per eventuali e ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E..

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, predisposizione del decreto di trasferimento, nonché la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, per ciascun lotto di interesse, per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(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 all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);*

Il professionista delegato provvede – salvo se preventivamente ed espressamente esonerato - alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

PRECISAZIONI

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata come prescritta in ordinanza di delega.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che 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.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Montesano Sulla Marcellana (SA) alla Via dante, 15.

Per ogni chiarimento sulla vendita degli immobili (con consiglio alla lettura anche della Ordinanza di Delega delle Operazioni di Vendita) contattare il DELEGATO ALLA VENDITA nonché CUSTODE GIUDIZIARIO – *Avv. Antonello LAGRECA* – con studio sito in Montesano sulla Marcellana (Sa) alla Via Giuseppe Garibaldi n°49 (Tel./Fax: 0975-863017 e Cell.: 328-6711157 ed Email: antonellolagreca@libero.it, e Posta Elettronica Certificata - P.E.C.: avv.antonellolagreca@pec.it.)

MODALITA' DI VISITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Nella medesima procedura il G.E. ha nominato lo scrivente anche Custode Giudiziario, in sostituzione dei debitori esegutati.

- gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche;
- inoltrata la richiesta, la visita si svolgerà con modalità tali da garantire la riservatezza dell'identità dei richiedenti;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'Ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonello Lagreca