

TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO
Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 15/2024
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **Dott. Mike Pasquale Manzolino**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 10.06.2025

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **13.01.2026** ore **15:30**, 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., con modalità della **vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del ctu arch. Maria Antonietta Roselli, del 30/01/2025 in atti depositata, alla quale si fa espresso richiamo e integralmente si rinvia, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n° 32.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Atena Lucana (Sa) strada vicinale Pantoni snc.

DESCRIZIONE:

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare più ampio, assimilabile ad un centro commerciale. L'immobile consiste in un negozio di superficie netta di pavimento pari a circa 54 mq in cui è realizzato anche un piccolo wc finestrato di circa 2,9 mq. L'immobile è situato al secondo piano e affaccia sulla corte comune del centro commerciale. L'immobile è dotato delle predisposizioni per le utenze elettriche e idriche.

L'intero compendio risulta essere stato realizzato in cemento armato con copertura a doppia falda.

DATI CATASTALI:

Unità Immobiliare, sita al secondo piano riportata in NCEU del Comune di Atena Lucana (Sa) al Foglio 22 particella 168 – sub. 56, categoria F/3

Destinazione	Superficie Commerciale	FOGLIO	Particella / sub	Piano
In costruzione	57,42 mq	22	Part. 168 / Sub. 56	Secondo

CONFINI:

Il lotto confina con la corte comune a est, con altri due immobili di altra proprietà, rispettivamente a nord con l'immobile riportato al catasto fabbricati al Foglio 22 Part. 168 sub 55 e a sud con l'immobile riportato al catasto fabbricati al Foglio 22 Part. 168 sub 57.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). L'esecutato è in regime di separazione legale dei beni. Allo stato l'immobile risulta essere libero da cose e persone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile risulta non ultimato e quindi in corso di costruzione.

L'immobile situato al 2° piano presenta un pavimento in gres e il wc che si presenta pavimentato non è corredato dei sanitari, ma provvisto delle predisposizioni idriche. L'immobile è finestrato nella parte opposta all'ingresso e si presenta con l'accesso interdetto alle persone per motivi di sicurezza in quanto la pavimentazione delle zone comuni risulta in più parti degradata e sconnessa, soprattutto nella parte delle scale e la passerella di accesso al ballatoio si presenta priva di ringhiere di sicurezza.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

COME DA RELAZIONE TECNICA IN ATTI:

"Dalla documentazione Edilizia rilasciata dal Comune di Atena Lucana (SA) a seguito delle richieste depositate per il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune Atena Lucana (SA) al FG.22 Part. 168 sub 56 è emerso che l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. 74 prot. 7487 del 26/03/1998, poi successivamente con Concessioni in variante nn. 102/98, 194/98 e ultima la Concessione Edilizia n. 67/01 prot.6285 del 19/07/2002 (Allegato 6A), corredata anche di Certificato di collaudo statico delle strutture, depositato presso il Genio Civile della Regione Campania il 17/03/2015 prot. 181411.

Il manufatto edilizio risulta realizzato conformemente alla Concessione Edilizia n. 67/01, ma non conforme alle planimetrie depositate per la sola posizione del WC, che in planimetria depositata si trova sul lato opposto a dove è realmente posizionato, sia pur mantenendo le medesime dimensioni.

In sostanza, il bagno in planimetria è posizionato nell'angolo destro, guardando dall'ingresso, nella realtà è posizionato sull'angolo sinistro (Allegato 7A_ Difformità).

Il tutto si ritiene sia sanabile con CILA in sanatoria per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo

spostamento di pareti, purché non riguardanti le parti strutturali dell'edifici, con un costo presumibile di €700,00 (IVA e Cassa esclusi) e di spese tecniche € 500,00 per l'oblazione della CILA in sanatoria."

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO:

€ 31.500,00 (diconsi euro trentunomilacinquecento/00);

VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:

€ 23.625,00 (diconsi euro ventitremilaseicentoventicinque/00);

OFFERTA MINIMA

È possibile presentare **un'offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼, ovvero **€ 17.718,75 (diconsi euro diciassettemilasettecentodiciotto/75);**

2. CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nominato, Architetto Maria Antonietta Roselli, nella relazione di stima agli atti della procedura con ogni eventuale pertinenza, accessori ragioni ed azioni servitù attiva e passiva.

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

Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di 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 è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e laddove esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o 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.

3. MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il gestore della vendita è la società specializzata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. La vendita si terrà sul sito internet del gestore: www.astetelematiche.it

Il referente della procedura è il sottoscritto dottor Mike Pasquale Manzolino, soggetto delegato alle operazioni di vendita.

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione.

- Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate entro le **ore 12:00 del giorno 12.01.2026**, e l'effettuazione del bonifico, a cura dell'offerente, deve consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 co. 1 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 3, 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 3, 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, c. 1, c.p.c.).
- L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d' inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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 D.M. n. 32 del 2015;

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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); 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 casella di posta

elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (mikemanzolillo@ordine.commercialistisala.it); 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.

- In via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure essere 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 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 del D.F.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta 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 D.M. n. 32 del 2015);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- A. I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta - in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, per poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione -);
- B. Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva;
- C. Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- D. La descrizione del bene;
- E. Il referente della procedura;
- F. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- G. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- H. L'importo versato a titolo di cauzione;
- I. La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- J. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- K. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere

le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- L. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- M. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- N. L'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- O. Copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- P. Indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno ed ora fissato per l'apertura dell'udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3.2 Apertura delle buste.

- Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'udienza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti ha 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) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- Nel giorno e ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista procederà:
- alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte;
- alla verifica dell'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- alla deliberazione sulle offerte pervenute ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate;
- all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, avendo cura di garantire che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e ciò per effetto dell'adempimento curato dal gestore della vendita telematica di sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato, ossia inferiore ad **€ 17.718,75 (diconsi euro diciassettemilasettecentodiciotto/75);**
- se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente avente il seguente **IBAN IT12X0538776411000004503008** acceso presso la **BPER BANCA - filiale di Sala Consilina, intestato a "Tribunale di Lagonegro Proc. n. RGE 15/2024 Conto B - cauzione"** in misura **non inferiore al 10% del prezzo proposto**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'orario di apertura dell'udienza di vendita telematica;
- 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.

3.3 Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di più offerte ammissibili il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti la quale avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**.

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara **in misura non inferiore a € 1.000,00 (mille/00)**;
- il gestore della vendita comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia entro le 11:00 del giorno 15.01.2026;**
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita ed 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.

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 co. 2 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 telematica con la modalità asincrona sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del soggetto che ha formulato la maggior offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi:
 - a) maggior importo del prezzo offerto;
 - b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - d) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione già versata), oltre le spese di trasferimento e gli ulteriori oneri **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio, nel termine indicato in offerta o, in mancanza, **nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva**.

Il versamento potrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario a cura del professionista delegato), oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Lagonegro – procedura esecutiva n. RGE 15/2024".

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.

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

Nel termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio).

L'aggiudicatario dovrà sostenere anche tutte le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali vulture pregresse e accatastamenti), da versare contestualmente al saldo prezzo, nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile e quelli occorrenti per la sua materiale liberazione, laddove occupato da soggetti privi di titolo opponibile.

Il professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle suddette formalità di legge, nonché alla comunicazione del decreto di trasferimento agli enti pubblici ove previsto.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero svolgersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in San Pietro al Tanagro (SA), via Scorzo n. 19.

4. REGIME DELLA VENDITA

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (imposta di registro, ipotecaria e catastale, oppure IVA, a seconda della natura del bene e del regime fiscale applicabile al soggetto venditore) sono a carico dell'aggiudicatario.

5. PUBBLICITÀ E VISITE

Il Professionista Delegato procederà all'inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

Affiderà all'uopo incarico alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., i seguenti adempimenti:

- a) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, 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;
- c) realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

Il Professionista Delegato curerà ulteriormente l'obbligatoria comunicazione del presente avviso ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori muniti di privilegio sugli immobili.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il sottoscritto Custode nonché professionista delegato (dott. Mike Pasquale Manzolino con studio in San Pietro al Tanagro (Sa) via Scorzo n. 19 tel. 0975446218 - cell. 3204572734, e-mail mike@romanelliconsulting.it) **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"**, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

San Pietro al Tanagro (Sa), lì 22.10.2025

Il Professionista delegato alle operazioni di vendita
Dottor Mike Pasquale Manzolino