

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 7/2022 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Igino Cappelli, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via G. Mezzacapo n. 39/1 – 84036 – nominato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lagonegro del 14/10/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E. promossa da omissis nei confronti di omissis, nonché custode giudiziario del bene pignorato,

## AVVISA

Che in data **6 OTTOBRE 2026, ore 18.00**, si procederà alla vendita telematica dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro e così identificati:

## LOTTO UNICO

Locale al piano terra (catastalmente categoria C/1 – negozi e botteghe), attualmente utilizzato come deposito, facente parte di un fabbricato sito in Padula (SA), Via Noce del Conte s.n.c., in zona periferica a ridosso della Via Nazionale.

Il locale presenta ampia metratura, areazione ed illuminazione mediante finestre poste lungo la parte alta delle tamponature; il subalterno risulta individuato e delimitato solo catastalmente rispetto alla restante porzione del piano terra, non essendo presenti tamponature di delimitazione fisica.

Accesso: dal lato Ovest del fabbricato, con accessibilità facilitata dall'adiacenza alla via comunale asfaltata; completa il bene la presenza di corte comune ai diversi subalterni che costituiscono il fabbricato.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Padula: Foglio 36, particella 353, sub. 8, piano terra, categoria C/1, consistenza catastale 196 m², rendita € 1.963,77.

**Titolarità:**

Piena proprietà.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato da terzo a titolo gratuito ed utilizzato come deposito.

**Situazione urbanistico-edilizia e catastale (si rinvia alla perizia):**

Dalla relazione di stima risultano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale/edilizia (mancata delimitazione fisica del sub. 8 rispetto alla restante porzione del piano terra). È indicata la necessità di presentazione di SCIA per la delimitazione del locale e l'allineamento alla variazione catastale del 16/06/2008; costo stimato degli interventi in circa € 6.500,00. Risulta inoltre istanza di condono edilizio (prot. 3229 del 28/02/1995, ad oggi non finalizzata) relativa al cambio di destinazione d'uso da stalla a locale commerciale del piano terra, con provvedimento UTC Comune di Padula prot. 2862 del 03/04/2012 recante somme a congruaggio per oblazione e contributo di concessione (riferite all'intero piano terra).

**Formalità pregiudizievoli (si rinvia alla perizia):**

Non risultano trascritte servitù; per il bene non è costituito un condominio.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 29.982.00 (Euro ventinovemilanovecentoottantadue/00).**

**OFFERTA MINIMA: € 22.486,50 (ventiduemilaquattrocentoottantasei/50)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00).**

\*\*\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173-quater disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima già agli atti della presente procedura e pubblicata sul sito web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il custode del bene pignorato è il sottoscritto avvocato Igino Cappelli, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 340.3958748 dalle ore 16,30 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì.

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **Disposizioni generali**

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato;

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. TERMINE OFFERTE E DATA DI VENDITA: le offerte dovranno essere presentate entro il 5 Ottobre 2026 alle ore 13.00 con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. La vendita (verifica ammissibilità e deliberazione delle offerte ed eventuale avvio della gara) avrà luogo il giorno immediatamente successivo, e cioè il 6 ottobre 2026, alle ore 18.00.
2. IN CASO DI PLURIME OFFERTE: in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA.
3. TERMINE DELLA GARA: il termine per lo svolgimento dell'eventuale gara (rilanci) scadrà alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello di avvio della gara.
4. DETERMINAZIONI FINALI: la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine di gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).
5. CAUZIONE: l'offerente dovrà versare una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
6. MODALITÀ DI VERSAMENTO CAUZIONE: la cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione" (RGE 7/22/B) intestato alla procedura, utilizzando il seguente **IBAN: IT45F087847641001000005048**.

7. TEMPI DI ACCREDITO: il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno fissato per l'esame delle offerte non risulti l'accredito sul conto cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

8. RESTITUZIONE CAUZIONE: in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituita con bonifico entro tre giorni lavorativi; se l'offerente è ammesso alla gara, il termine decorre dalla deliberazione finale all'esito dei rilanci. La restituzione avverrà esclusivamente sul medesimo IBAN di provenienza.

9. INVIO DELL'OFFERTA: l'offerta ed i documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna.

10. SOTTOSCRIZIONE: per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta: a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC; oppure b) è trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi del D.M. 32/2015 (nei casi consentiti), con le formalità previste dal decreto.

11. BOLLO: l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo recupero coattivo).

12. ALLEGATI: all'offerta dovranno essere allegati: (a) la contabile del bonifico della cauzione; (b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente; (c) in caso di comunione legale, documento e C.F. del coniuge (salvo deposito successivo dopo aggiudicazione); (d) per minori/interdetti/inabilitati, provvedimento di autorizzazione; (e) per società/enti, documento da cui risultino i poteri ovvero procura/atto di nomina; (f) in caso di offerta congiunta, procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che presenta l'offerta.

13. CASI DI MALFUNZIONAMENTO PROGRAMMATO: nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati ai sensi del D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo del professionista delegato: iginocappelli@pec.it.

14. MALFUNZIONAMENTO NON PROGRAMMATO: nei casi non programmati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione del gestore PEC del mittente; previa documentazione della tempestività, il gestore consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.

15. ESAME OFFERTE: l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica; le buste telematiche non saranno aperte se non al momento delle operazioni di vendita.

16. PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA: la partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni).

17. VERIFICHE DEL PROFESSIONISTA: nel giorno e nell'ora fissati il professionista verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti, l'effettivo accredito della cauzione, e abiliterà i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale.

18. ANONIMATO: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti sino alla chiusura definitiva delle operazioni; il gestore sostituirà automaticamente i dati con pseudonimi o elementi distintivi.

19. DELIBAZIONE DELLE OFFERTE: il professionista procederà all'aggiudicazione secondo quanto previsto dagli artt. 571 e ss. c.p.c. e dall'ordinanza di vendita (unica offerta; plurime offerte con gara asincrona; criteri di individuazione della migliore offerta e gestione di eventuali istanze di assegnazione).

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà 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 alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista; qualora il termine finale venga a scadere in un giorno festivo, il termine è automaticamente prorogato al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due 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;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite PEC e tramite SMS.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- la vendita ha luogo 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;

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

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 possono dar luogo a 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto previsto in caso di mancato versamento del saldo spese);
  - 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.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

### **SALDO PREZZO**

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine è perentorio e non prorogabile;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez. III n. 18421/2022);
- il versamento del saldo del prezzo deve avvenire: i) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (conto procedura /A) che sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato; oppure ii) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E.;
- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, con trasmissione degli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento ex art. 587 c.p.c.;
- in caso di creditore fondiario, valgono le modalità di legge e quelle indicate nell'ordinanza di vendita (con onere del creditore di comunicare l'ammontare della parte garantita e le coordinate di accredito).

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per oneri e spese di vendita (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione).

- 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 ex D.M. n. 227/2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il G.e. ha disposto che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. nei casi previsti dall'ordinanza di vendita (mancanza di offerte; unica offerta inferiore al valore d'asta; migliore offerta, anche all'esito della gara, inferiore al valore d'asta).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il GE dispone che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei documenti previsti dall'ordinanza di vendita (avviso commerciale, ordinanza e avviso epurati dei riferimenti all'esecutato, planimetria e fotografie), con indicazione dei siti internet ove reperire le informazioni e del nominativo del custode;
2. 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](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso sintetico su siti Internet Casa.it e Idealista.it;
4. 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti.

\*\*\*\*\*

Sala Consilina, 8/7/2026

Il delegato alla vendita

**Avv. Iginò Cappelli**