TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

*****

Il Professionista Delegato, **avv. Andrea Salomone**, con studio in Sala Consilina (SA), via San Marco, 14,

- vista l'ordinanza di delega resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Aniello Maria De Piano, in data 10.06.2026;
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare **n. 56/2017 R.G.E**., promossa con atto di pignoramento trascritto presso la l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 12.06.2017 al n. 10370 del Registro Generale ed al n. 8850 del Registro Particolare;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli articoli 569 e 591 *bis* del c.p.c.:

AVVISA

Che il giorno **21 gennaio 2027, alle ore 15:00**, presso lo studio del Professionista delegato sito in Sala Consilina (Sa), via San Marco, n. 14, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili qui di seguito descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

1. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. in atti):**

LOTTO UNO

Piena proprietà del bene sito nel Comune di Sant'Arcangelo (Pz), via S. Giovanni, 35, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 334, sub. 3, Cat. C/6, cl. 5, mq. 14.

Locale deposito ubicato nel centro del Comune di Sant'Arcangelo, costituito da un unico ambiente di forma irregolare, adibito a cantina-deposito, facente parte di un complesso edilizio articolato, con le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo. La struttura in elevazione è composta in parte da muratura ed in parte scavato nella roccia. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna e l'intonaco perimetrale sono allo stato grezzo con portone d'ingresso in legno.

L'immobile è così distribuito: ampio locale deposito con porta d'accesso di ml 2.15 che comunica con il piazzale esterno per una superficie commerciale complessiva e di mq. 36,00 con altezza interna netta media di 2.60.

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in avanzato stato di degrado, mentre quelle interne sono prive d'intonaco. La pavimentazione interna è allo stato grezzo ed il portone principale d'ingresso è in cattivo stato di conservazione. L'impianto, elettrico alla data del sopralluogo risultava non conforme alle normative vigenti mentre non risulta presente impianto idrico. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in insufficiente stato di conservazione.

Corrispondenza catastale.

Il C.T.U. ha rilevato che non risulta presente agli atti la planimetria catastale. Pertanto, sarà necessario effettuare una pratica di aggiornamento Docfa da presentare presso l'Agenzia dell'Entrate di Potenza atta all'inserimento della planimetria mancante.

Regolarità urbanistica.

Il C.T.U. ha constatato che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune non è stato rinvenuto alcun atto autorizzativo in quanto gli immobili risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1942. Dall'archivio comunale, così come certificato dal dirigente dell'area tecnica, non sussistono pratiche inerenti all'immobile successive all'anno 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;

• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Consistenza: Superficie convenzionale pari a 36 mq.

Provenienza: Il bene è prevenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19.07.2007, trascritto il 10/06/2008.

Quota di possesso: diritto di proprietà per 1/1.

Stato di occupazione: l'immobile risulta detenuto dal debitore.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta: **€ 3.373,65 (euro tremilatrecentosettantatre/65).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 2.530,24 (euro duemilacinquecentotrenta/24**).

******

LOTTO DUE

Piena proprietà del bene sito nel Comune di Sant'Arcangelo (Pz), via S. Giovanni, 23, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 336, sub. 2, Cat. C/3, cl. 3.

Immobile posto al piano terreno, che ricade nel centro storico del Comune Sant'Arcangelo, costituito da un unico locale di forma rettangolare, adibito a laboratorio ed attività artigianale. È servito da un piccolo bagno dalle dimensioni ridotte nel quale è presente soltanto il Wc.

L'intera struttura in elevazione è composta in muratura, con rifiniture interne risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica.

La pavimentazione interna è in granito di marmo in cattivo stato di conservazione così come la porta d'ingresso composta da avvolgibile in ferro ed una porta in legno con vetrate a due battenti. È presente un soppalco non praticabile, per l'intera superficie, al quale si accede mediante una scala in legno mobile.

L'immobile è così distribuito: ampio locale, con porta d'accesso di ml 1.90 che comunica con strada comunale, per una superficie commerciale complessiva e di mq. 27,75 con altezza interna netta media di 2.55 ed il soppalco con altezza interna 1.04.

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in avanzato stato di degrado, così come quelle interne. La pavimentazione interna in cattivo stato di conservazione così come anche porta d'ingresso. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano non conformi alle normative vigenti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in insufficiente stato di conservazione e manutenzione con evidenti macchie di umidità negli ambienti.

Corrispondenza catastale.

Il C.T.U. ha rilevato che le planimetrie catastali, depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Potenza, corrispondono con lo stato attuale dei luoghi fatta eccezione per il soppalco che non essendo autorizzato urbanisticamente non risulta neanche nelle planimetrie catastali.

Regolarità urbanistica.

Il C.T.U. ha constatato che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune non è stato trovato alcun atto autorizzativo in quanto gli immobili risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1942. Dall'archivio comunale, così come certificato dal dirigente dell'area tecnica, non sussistono pratiche inerenti all'immobile successive all'anno 1967. Pertanto, a seguito di quanto riscontrato sui luoghi, **il soppalco precedentemente descritto, realizzato in epoca successiva alla**

costruzione dell'immobile non risulta autorizzato, di conseguenza di renderà necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;

• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Consistenza: Superficie convenzionale pari a 27,75 mq.

Provenienza: Il bene è prevenuto all'esecutato in virtù di Atto di Donazione del 28/12/2010 trascritto in data 12/01/2011 ai n. 359/443.

Quota di possesso: diritto di proprietà per 1/1.

Stato di occupazione: l'immobile risulta detenuto dal debitore.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta: **€ € 3.234,26 (euro tremiladucentotrentaquattro/26).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 2.425,70 (euro duemilaquattrocentoventicinque/70**).

******

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), censito nel Catasto Terreni al foglio 11, p.lla 113, frutt. irrig., Cl. 2, di are 9 e ca 48, R.D. € 9,30 R.A. € 6,61.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia pianeggiante, attualmente dedito alla coltivazione della vite, raggiungibile mediante una strada a servizio comune di fondi agricoli, nel Comune di Sant'Arcangelo di Potenza. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno ha una superficie catastale di circa mq. 948,00. Su predetto appezzamento di terreno sono presenti n. 7 file di vigneto che si estendono per tutta la sua lunghezza. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento.

Normativa Urbanistica.

Dallo strumento urbanistico vigente il bene ricade in zona "E – Aree agricole " del Piano di Fabbricazione, così come da certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente.

Regolarità Urbanistica.

Sul terreno non risulta nessun fabbricato o opera.

Provenienza: Il bene è prevenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008.

Quota di possesso: diritto di proprietà per 1/1.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta: **€ € 3.839,40 (euro tremilaottocentotrentanove/40).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 2.879,55 (euro duemilaottocentosettantanove/55**).

******

LOTTO CINQUE

Lotto composto da: *bene 1*. Piena proprietà del terreno sito in Sant'Arcangelo (Pz) distinto al C.T. al foglio 20 part.lla 62, seminativo, classe 3, are 15 ca 53, R.D. € 2,81 R.A. € 2,41; *bene 2*. Piena proprietà del terreno sito in Sant'Arcangelo (Pz) distinto al C.T. al foglio 20 part.lla 63, semin. Arbor., classe 2, are 16 ca 72, R.D. € 5,61 R.A. € 3,89.

Appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia inclinata, attualmente dediti alla coltivazione dell'ulivo in parte ed in parte piantumate con querce. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il lotto ha una superficie catastale totale di circa mq. 3.225,00 rispettivamente mq. 1.553,00 per la part. 62 e mq. 1.672,00 per la part. 63. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento. Sulla particella n. 62 sono presenti circa 11 piante di quercia mentre sulla particella n. 63 sono presenti circa 12 piante di ulivo.

Normativa Urbanistica.

Dallo strumento urbanistico vigente il bene ricade in zona "E – Aree agricole " del Piano di Fabbricazione, così come da certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente.

Regolarità Urbanistica.

Sui predetti terreni non risulta nessun fabbricato o opera.

Provenienza: Il bene è prevenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008.

Quota di possesso: diritto di proprietà per 1/1.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

Prezzo a base d'asta: **€ 8.787,83 (euro ottomilasettecentoottantasette/83).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 6.590,87 (euro seimilacinquecentonovanta/87**).

******

Il Compendio immobiliare in vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., geom. Mario Noce in data 29.01.2021 e successiva integrazione del 15.05.2026, che forma parte integrante del presente avviso e che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, difformità e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;**

Il Portale del gestore della vendita telematica è il seguente sito: **www.astetelematiche.it ;**

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato, avv. Andrea Salomone, pec: avvandreasalomone@puntopec.it;

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it; il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le **ore 15:00** del giorno **20 gennaio 2027** (data antecedente a quella fissata per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **21 gennaio 2027**, alle **ore 15:00** e seguenti, innanzi al professionista delegato presso lo studio sito in Sala Consilina (Sa), via San Marco, n. 14; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo a cura del Professionista delegato presso il proprio studio.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

OFFERTE

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono presentare offerte di 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; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co. III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co. 1, c.p.c.)

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere trasmesse **entro le ore 15:00** del giorno **20 gennaio 2027** (data antecedente a quella fissata per la vendita); l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3°, c.p.c., che si richiama ai fini della validità ed efficacia della medesima.

L'offerta deve contenere:

a) il nome ed il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) l'indicazione del referente della procedura;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
h) il termine per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a **120 giorni** (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale);
i) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;

j) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; l'importo suddetto dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"TRIB. LAGONEGRO PROC ESE R.G.E. 56/2017 CONTO B** al seguente **IBAN IT 08 T 08784 76410 010000058565**;

k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico), effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" della procedura, dell'importo della cauzione;
3) **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del saldo prezzo);
4) **se il soggetto offerente è minorenne** o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
5) **se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
6) **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto che effettua l'offerta;
7) la richiesta di agevolazione fiscale (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta di acquisto.

In via alternativa, ed a pena di inammissibilità, l'offerta deve essere:

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

b) **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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **i)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; **ii)** il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale ultima modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del DM n. 32 del 2015).

   L'offerta, ed i relativi documenti allegati, deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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, comma 1°, D.M. 32/2015, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta certificata del Professionista delegato: avvandreasalomone@puntopec.it .

   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. 32/2015, 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

L'importo della cauzione, nella misura del **10% del prezzo offerto**, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"TRIBUNALE DI LAGONEGRO PROC ESE R.G.E. 56/2017 CONTO B** acceso presso la BCC Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino Codice IBAN: **IBAN IT 08 T 08784 76410 010000058565,** con causale "***Proc. Esec. n. 56/2017 R.G.E., Lotto "_____", versamento cauzione***".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, **qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica** di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, **il professionista non riscontri l'accredito delle somme** sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

Il Professionista delegato, alla data della vendita fissata ed indicata nel presente avviso, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime. L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato; le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte nella data ed all'orario di vendita telematica sopra fissato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato: - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni nonché dei documenti richiesti; - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; - 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; - il gestore della vendita telematica procede a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. ovvero: **a)** se pervengono oltre il termine fissato nel presente avviso; **b)** se sono inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso di vendita; **c)** se non sono accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità e nella misura suindicate ovvero in misura pari al decimo del prezzo offerto; e nei casi in cui non rispettino le prescrizioni speciali di cui al presente avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, il Professionista delegato procederà come segue.

1) **Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, validamente formulata**:

- **Se l'offerta è pari o superiore** al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- **Se l'offerta è inferiore** al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente, salvo che: **a)** il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; **b)** siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista

pronuncerà nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, invece, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti successivi e consequenziali;

2) **Nell'ipotesi di presentazione di <u>PIU' OFFERTE AMMISSIBILI</u>**:

Il Professionista delegato procederà ad **<u>avviare la gara</u>** tra gli offerenti con le modalità telematiche di seguito specificate.

La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della <u>GARA TELEMATICA ASINCRONA</u> sull'offerta più alta secondo il sistema della **<u>UNICA OFFERTA SEGRETA</u>**;

In particolare: **a)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on – line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; **b)** ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta in aumento 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.

<u>La gara avrà la seguente durata</u>: la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista ha avviato la gara.

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

<u>PRECISAZIONI:</u>

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato 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;
- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e si determinerà in ordine all'aggiudicazione nei seguenti termini.

Ai fini della individuazione della <u>migliore offerta</u> si terrà conto, nell'ordine, **dei seguenti elementi**:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il Professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano state formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano state 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, non si darà luogo all'aggiudicazione ma si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

<u>SALDO PREZZO</u>

Il versamento del saldo prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui non sia stato indicato alcun termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a quello di seguito specificato, **entro il termine onnicomprensivo di <u>120 giorni dall'aggiudicazione</u>**.

Il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, **<u>è perentorio e non prorogabile; il termine per il versamento del saldo prezzo non è, inoltre, soggetto a sospensione feriale</u>** (cfr. Cass. Civ. sez. III, n. 1841/2022).

Il versamento del saldo prezzo potrà avere luogo secondo le seguenti modalità: ***<u>a)</u>*** **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: **"Tribunale di Lagonegro Proc Ese R.G.E. 56/2017 <u>CONTO A</u>, IBAN: IT 54 R 08784 76410 010000058563** (ai fini della verifica della tempestività

del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); ***b)*** consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Trib. Lagonegro Proc. n. R.G.E 56/2017**".

Nel caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: - l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa; - il Professionista delegato procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'avviso di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%)** del prezzo offerto per i lotti 1 e 2 e al **venticinque per cento (25 %)** per i lotti 4 e 5, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario può eseguire il versamento del saldo del prezzo ricorrendo alla stipula di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nella ipotesi in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16/07/1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ex art. 38 D.Lgs 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità: **a)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **b)** il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo entro i limiti della parte del credito garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c.; a tal uopo il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente:

- la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo;
- le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario dovrà, inoltre corrispondere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (**"Tribunale di Lagonegro Proc Ese R.G.E. 56/2017 CONTO A**, **IBAN: IT54R0878476410010000058563,** una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. Tale somma sarà pari, in via generale, al **venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione per i lotti 1 e 2 e al **venticinque per cento (25 %)** per i lotti 4 e 5.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il Professionista delegato procederà nel seguente modo: depositerà relazione attestante il mancato versamento del

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. 227/2015), procedendo alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

RILASCIO IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del Custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del saldo del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva); termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento.

REGIME DELLA VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

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 sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni altro onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. "prima casa" e relative pertinenze della nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1 comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

In ogni caso, il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita e per quanto riguarda la delega allo stesso professionista delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione, si rinvia alle prescrizioni generali di cui all'ordinanza di delega del G.E., cui lo scrivente si atterrà scrupolosamente nell'attuazione dei suddetti compiti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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 a base d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il Professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura, eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale 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.

4. CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo Professionista Delegato, Avv. Andrea Salomone, con studio in Sala Consilina (Sa), via San Marco, n. 14, tel. 0975.520711 – 347.5255103 – mail: avv.andreasalomone@libero.it, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni. La richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche ed, in particolare, nel dettaglio

dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

5. ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, nei termini che di seguito si specificano, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

a) inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine di 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, epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato, oltre alla planimetria e fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet dove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet www.astegiudiziarie.it da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

c) pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e s.s. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, in Sala Consilina (Sa), via San Marco, n. 14.

******

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si fa riferimento all'ordinanza del G.E. del 10.06.2026 e alle vigenti norme di legge.

Sala Consilina, il 7 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Salomone