TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2024 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 1.04.2026;
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare **n. 65/2024 R.G.E**., promossa con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 30.07.2024 al n. 33481 del Registro Generale ed al n. 27407 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 16:00**, 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 Teggiano (SA), via Provinciale del Corticato, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 59, p.lla 254, sub. 2, con destinazione catastale C/1.

Il lotto uno consiste in un locale commerciale prospiciente la strada pubblica composto da due vani comunicanti con annesso servizio igienico. Lo stesso si presenta finito ed ultimato, pavimentato e tutti i locali risultano areati ed illuminati direttamente dall'esterno.

L'area in cui sono ubicati i beni ricade nella zona definita aree agricole pregiate del P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018 del Comune di Teggiano.

Tale zona dista circa quattro chilometri dal centro di Teggiano e risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali.

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. ha rilevato la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione della mancata presenza in planimetria della tompagnatura che divide il bagno dal resto del vano.

Titoli edilizi

Agli atti del Comune di Teggiano, risulta il seguente titolo: C.E. in Sanatoria n. 182/96 – Condono L. 47/85, per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Teggiano, alla Via Provinciale del Corticato, censito al Foglio 59, p.lla 253, 254, 326.

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati:

Il CTU ha rilevato che le difformità riscontrate dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996 consistono nella realizzazione della tompagnatura che divide il vano bagno dal resto del vano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Consistenza: Superficie commerciale pari a 62 mq.

Provenienza: I beni sono pervenuti al debitore in virtù di Atto pubblico di Donazione del 05/12/2003 rep. 50621, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 18/12/2003 con R.G. n. 44214 e R.P. n. 32449.

Donazione accettata con Trascrizione n. 32449.1/2003 a Salerno - Pratica n. SA0017842 in atti dal 21/01/2004.

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: **€ 31.387,50 (euro trentunomilatrecentoottantasette/50).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 23.540,63 (euro ventitremilacinquecentoquaranta/63**).

******

LOTTO DUE

Piena proprietà dei beni siti nel Comune di Teggiano (SA), via Provinciale del Corticato, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 59, p.lla 254, sub. 4, con destinazione catastale A/2, sub. 5 con destinazione catastale A/2 e sub. 6, con destinazione catastale C/6.

I beni sono ubicati nel Comune di Teggiano alla Via Provinciale del Corticato, facenti parte di un fabbricato composto da tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.

Il lotto due comprende al piano terra un locale deposito, posto dietro la porzione di edificio di meno recente realizzazione, che presenta un doppio accesso: il primo, pedonale e carrabile, avviene attraverso il bene censito al foglio 59, p.lla 7, (il quale NON fa parte dei beni oggetto di vendita); il secondo, solo pedonale, avviene attraverso il sub. 1 (bene comune non censibile). Il locale deposito si compone di un solo ambiente a pianta rettangolare, internamente diviso da una tramezzatura, la quale non arriva a tutta altezza. Internamente il locale si presenta ultimato, ma realizzato al rustico, non è presente la pavimentazione e non sono presenti finiture.

La restante porzione del piano terra facente parte del lotto due si compone di una cucina/soggiorno, un dietro cucina, un ripostiglio, ed un servizio igienico. Il vano bagno ed il ripostiglio non presentano aperture verso l'esterno. Viceversa, i restanti vani presentano affaccio diretto sul porticato che consente l'accesso al locale deposito e confina con la p.lla 672 e con la p.lla 326 (entrambe NON oggetto della presente vendita).

La restante parte del fabbricato è accessibile attraverso il vano scala interno al fabbricato.

Il piano primo si compone da soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, due servizi igienici ed un vano lavanderia. L'immobile si presenta finito ed ultimato e dotato di buone finiture. Gli ambienti con affaccio sul fronte Nord/Est e Sud/Ovest si presentano areati ed illuminati verso l'esterno.

Infine, il secondo piano è composto da un unico vano, dotato di terrazzo.

L'area in cui sono ubicati i beni ricade nella zona definita aree agricole pregiate del P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 21/12/2018 del Comune di Teggiano.

Tale zona dista circa quattro chilometri dal centro di Teggiano e risulta essere limitatamente fornita dai servizi e le attività commerciali.

Corrispondenza catastale

Il C.T.U. ha rilevato quanto segue: *pianta piano terra e primo piano (Foglio 59, p.lla 254, sub. 4)* al confronto tra l'attuale stato dei luoghi (sopralluogo del 6.03.2025) e la planimetria catastale relativa al piano terra, si rileva una diversa distribuzione interna degli spazi; non si rilevano

difformità dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al piano primo, eccezion fatta per l'apertura di una finestra nel vano bagno; *Pianta piano secondo (Foglio 59, p.lla 254, sub. 5)* lo stato dei luoghi rilevato per il piano secondo è conforme alla planimetria catastale; *Pianta piano terra (Foglio 59, p.lla 254, sub. 6),* dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata si rileva la presente difformità: presenza di una tompagnatura, la quale delimita una piccola porzione di locale (circa 1.50 x 2.00 m) e non arriva a tutta altezza.

Titoli edilizi

Agli atti del Comune di Teggiano, risulta il seguente titolo: C.E. in Sanatoria n. 182/96 – Condono L. 47/85, per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Teggiano, alla Via Provinciale del Corticato, censito al Foglio 59, p.lla 253, 254, 326.

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati:

Come da descrizione del C.T.U. le difformità riscontrate si traducono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nell'apertura di un nuovo vano finestra.

Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria presso il Comune di Teggiano e procedere con la chiusura del vano finestra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

• Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti.

Consistenza: Superficie commerciale totale del lotto pari a 395 mq.

Provenienza: I beni sono pervenuti al debitore in virtù di Atto pubblico di Donazione a rogito del notaio Ermanno Bonocoro del 05/12/2003 rep. 50621, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 18/12/2003 con R.G. n. 44214 e R.P. n. 32449.

Donazione accettata con Trascrizione n. 32449.1/2003 a Salerno - Pratica n. SA0017842 in atti dal 21/01/2004.

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: **€ 204.240,00 (euro duecentoquattromiladuecentoquaranta/00).**

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) **è fissata in € 153,180,00 (euro centocinquantatremilacentoottanta/00**).

******

Il Compendio immobiliare in vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., Ing. Marianna Sabella in data 26.05.2025, 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 16:00** del giorno **20 gennaio 2027** (data antecedente a quella fissata per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **21 gennaio 2027**, alle **ore 16:00** 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 16:00** 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: **TRIBUNALE DI**

LAGONEGRO PROC ESEC R.G.E. 65/2024 CONTO B al seguente **IBAN IT 72 O 08784 76410 010000057829**;

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 ESEC R.G.E. 65/2024 CONTO B** acceso presso la BCC Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino Codice IBAN: **IBAN IT 72 O 08784 76410 010000057829,** con causale "***Proc. Esec. n. 65/2024 R.G.E., Lotto n. "____", 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 Esec R.G.E. 65/2024, IBAN: IT 55 K 08784 76410 010000057071** (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 65/2024**".
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, 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 Esec R.G.E. 65/2024**, **IBAN: IT55K0878476410010000057071,** 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.
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. Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del suddetto Custode Giudiziario, Avv. Andrea Salomone, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare i beni, e fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima. 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;

d) realizzazione a cura di Aste giudiziarie in Linea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica.

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 01.04.2026 e alle vigenti norme di legge.

Sala Consilina, il 7 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Salomone