TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 66/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il professionista delegato, avv. Giuseppe Vollaro, con studio in Sant'Arsenio (SA) alla Via Annunziata n. 121;

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc resa dal G.E. Dott. Aniello Maria De Piano;
- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 66/2023 RGE, promossa con atto di pignoramento notificato il 01.12.2023, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno in data 04.01.2024;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati depositata,
- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,
- ritenuto, altresì, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche - vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona - e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32,
- Letti gli articoli 591 bis e 576 e seguenti del c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **21 gennaio 2027 ore 12:00**
presso lo studio del professionista delegato in **Sant'Arsenio (SA) alla Via Annunziata n. 121** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili descritti qui di seguito, 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

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ubicazione:

Bene ubicato nel Comune di Polla in Vico Giardini, Vico A, n. 72

Dati Catastali e superficie:

Censito al Catasto Fabbricati Comune di Polla Foglio 17, Particella 834. categoria catastale A/2, consistenza catastale 5,5 vani e rendita 207,36 euro.
Superficie commerciale pari a 126 mq.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Polla alla Via Vico Giardini Vico A, n. 72 costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17, Particella 834.
Il bene si compone da un piano terra costituito da cucina/pranzo, disimpegno, bagno e ripostiglio, dal piano primo costituito da un ampio soggiorno, dal piano secondo costituito da due camere; completa l'immobile la presenza di una soffitta al piano terzo. I vari livelli sono tra loro collegati da una scala interna, mentre alla soffitta si accede mediante una botola.

Confini:

Il bene confina a Nord ed a Ovest con Vico A di Via Giardini, ad Est con la particella 835, mentre a Sud con la particella 840 (corte).

Descrizione:

I beni sono ubicati nel centro del Comune di Polla. Tale zona risulta essere ben fornita dai principali servizi per prossimità e funzione. Il bene si dispone su quattro livelli: il primo livello, presenta accesso diretto da Vico A di Vico Giardini, si compone da un primo ambiente utilizzato come cucina/pranzo, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio (il livello superiore presenta accesso indipendente da Vico A di Via Giardini è si compone da un ampio soggiorno, areato ed illuminato; mentre l'ultimo livello è costituito da due camere da letto con annessi balconcini. Completa l'immobile la presenza di un sottotetto. Tutti i livelli sono collegati mediante una scala interna, mentre è possibile accedere alla soffitta (sottotetto) attraverso una botola presente sul soffitto del secondo piano.

L'immobile risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico. L'acqua calda viene garantita grazie all'ausilio di uno scaldabagno, mentre relativamente all'impianto al riscaldamento degli ambienti si rileva la presenza di una stufa a gas e di un camino con legna. L'immobile è dotato anche di riscaldamento a gasolio non più funzionante. L'intero immobile risulta pavimentato.

Il bene ricade nella Zona "A" Centro Storico del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024. L'immobile è di remota costruzione ed ha subito, intorno al 2017, interventi di manutenzione significativi i quali sono consistiti nella modifica della distribuzione interna degli spazi e nella modifica della destinazione d'uso del piano terra.

Conformità urbanistica:

La prima planimetria relativa a detto immobile risale al 01.01.1940, avente scheda n. 8007708. Pertanto, se ne deduce che esso è stato realizzato in epoca remota in cui non vi era l'obbligo del titolo edilizio.
Per tale immobile è stata operata una ristrutturazione, rilevabile con la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, avente data di presentazione 23.05.2017 e numero di protocollo SA 0107028. Dal raffronto delle planimetrie catastali si evince che la ristrutturazione operata ha comportato una modifica della distribuzione interna degli spazi, oltreché una modifica della destinazione d'uso del piano terra che da stalla/legnaia è diventato cucina/bagno. Questo viene confermato anche dalla lettura dell'atto notarile del 8.03.1975, all'interno del quale viene riportato la descrizione del bene così composto: due vani seminterrati adibiti a legnaia, due vani al primo piano di cui uno adibito a cucina, due vani al secondo piano sottotetto.
Il cambio di destinazione d'uso è avvenuto in assenza di una alterazione delle caratteristiche complessive dell'organismo edilizio, tuttavia, per l'intero piano terra (locali principali e locali accessori), si rileva una altezza interna pari a 2,40 metri. Inoltre, il rapporto aero illuminante (rapporto tra la superficie delle finestre e la superficie del pavimento del locale) non viene rispettato, poiché lo stesso risulta essere inferiore a 1/8. (Cfr. Decreto Ministeriale del 05/07/1975).
La Legge n. 105/2024 del 24 luglio 2024 permette una deroga all'altezza minima interna, riducendola da 2,70 a 2,40 metri per i locali abitabili, ma solo in determinate circostanze. La definizione dei requisiti ai fini della certificazione delle condizioni e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente prevede l'asseverazione della conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie da parte di un tecnico abilitato.
Pertanto, al fine di sanare lo stato dei luoghi, garantire comfort e abitabilità e consentire anche di ottenere la segnalazione certificata di agibilità è necessario procedere con la redazione della pratica in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla con contestuale aumento dell'area vetrata del piano terra, tale da soddisfare il rapporto aero illuminate imposto dalla normativa, ovvero attraverso interventi di miglioramento igienico-sanitario, come, ad esempio, l'ottimizzazione della ventilazione e la circolazione dell'aria.

Quota di proprietà:

Piena proprietà

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Il compendio immobiliare in vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima depositata in atti dall'Ing. Marianna Sabella 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 derivanti sui beni, e per tutto quanto qui non espressamente menzionato.

Prezzo base del bene:

€ 41.737,50 (Euro quarantunomilasettecentotrentasette/50)

L'offerta minima di acquisto (pari al 75% del prezzo a base d'asta) è fissata in:

€ 31.303,13 (Euro trentunomilatrecentotre/13)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA;

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. Giuseppe Vollaro**, pec **giuseppevollaro@pec.libero.it.**

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, ed a cui 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 12:00** del giorno **20 gennaio 2027** (giorno antecedente a quello stabilito per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **21 gennaio 2027 ore 12:00** e seguenti, innanzi al professionista delegato presso lo studio sito in **Sant'Arsenio (SA) – 84037 – Via Annunziata n. 121**; 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 e, 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 e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

OFFERTA

Tutti tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.) possono presentare offerte di acquisto
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, **entro le ore 12:00 del giorno 20 gennaio 2027**

(giorno antecedente a quello stabilito 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:

- il nome, 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);
- l'ufficio giudiziario presso il quale la procedura pende;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 120 giorni (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta devono essere allegati, oltre ad un valido documento di identità e copia del codice fiscale:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (di seguito indicato) dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (e che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto);

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) 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 al soggetto che effettua l'offerta;

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa e a pena di inammissibilità, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art 6 comma 4 del DPR n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del DM n. 32 del 2015);

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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 (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, ai sensi dell'art. 15 del DM n. 32/2015:

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

2. *Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

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. N. 66/2023 R.G.E. - Conto cauzione" - IBAN: **IT31 O087 8476 4400 1000 0055 709** - conto cauzione nr 1/0000055709 - acceso presso Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino - Soc. Coop., con causale "**Proc. Esec. N. 66/2023 RGE, lotto unico, 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.

In particolare, **qualora nel giorno fissato per la verifica dell'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 oneri bancari) verrà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra 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.

Le buste telematiche contenenti l'offerta non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica

La partecipazione degli offerenti all' udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla 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 verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e 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 e 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 assicurarne 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 del prezzo base d'asta come determinato nel presente avviso; 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 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 di asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta e il bene è aggiudicato all'offerente; se l'offerta è inferiore al "valore di 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 **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** il Professionista delegato procederà ad avviare la gara tra gli offerenti con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

In particolare: a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; b) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà la seguente durata: 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)

PRECISAZIONI

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta e 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 scadente al primo giorno non festivo successivo;

decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore 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 accedere al download del report del 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 determinazione 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 "v*alore 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso non vi sia alcuna indicazione o vi sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, **è perentorio e non prorogabile: il termine per il versamento del saldo prezzo non è, inoltre, soggetto a sospensione feriale.**

Il versamento del saldo del prezzo potrà aver luogo con le presenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Lagonegro Proc. Esec. N. 66/2023 R.G.E. – conto Procedura**" - IBAN: **IT02 B087 8476 4400 1000 0055 198** - conto nr 1/0000055198 - acceso presso Banca Monte Pruno Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino - Soc. Coop., con causale "**Proc. Esec. N. 66/2023 RGE, lotto unico, saldo prezzo**", con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; oppure

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **Trib. Lagonegro - procedura RGE n. 66/2023;**

Nel caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

a) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

b) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo 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.

Nell'ipotesi in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero del DPR 21 gennaio 1976 n 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista con le modalità sopra indicate; 2) il professionista verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art 2855 cc (con la precisazione che 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 di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme affinchè il professionista provveda ad operare con disposizione di bonifico).

SALDO SPESE

L'aggiudicatario dovrà, inoltre corrispondere, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

In ogni caso, 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 ai sensi del DM n. 227/15) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

RILASCIO IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario o l'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 prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal saldo del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva); tali termini sono da intendersi ordinatori così come deciso dal GE per il sollecito svolgimento del procedimento.

REGIME DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto Ing. Marianna Sabella. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 cura e spese della procedura. Ogni altro onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è sempre a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd prima casa e relative pertinenze della nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/86 - corrispondenti all'imposta di registro della 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.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario potrà richiedere, ai sensi dell'art 1 comma 497, legge 23.12.2005 n 266, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd prezzo valore, ovvero ai sensi dell'art 52, commi 4 e 5 del TU 131/86, a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine stabilito per il versamento di 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 che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 giorni dall'aggiudicazione.

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 per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia alle prescrizioni generali di cui all'ordinanza di delega del GE, a cui lo scrivente si atterrà scrupolosamente nell'attuazione dei suddetti compiti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

a) Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia 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:

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 l'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, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese di 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 indicate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
d) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo Professionista delegato. Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili, per il tramite del suddetto Custode, previa richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1) inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle vendite pubbliche**"
2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per le offerte
3) pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it
4) Realizzazione virtual tour 360° e pubblicazione su www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss cpc saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
Per tutto quanto qui non espressamente previsto si fa riferimento all'ordinanza del GE del 03.12.2025 e alle vigenti norme di legge.

Sant'Arsenio, 13.11.2026

Il Professionista delegato
Avv. Giuseppe Vollaro

GIUSEPPE
VOLLARO
13.11.2026
13:43:53
GMT+00:00