



## **TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/1998 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Professionista Delegato, **avv. Lucia Mosca**, con studio in Sala Consilina (SA) alla via S. Andrea, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Lagonegro;

- Vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, in data 07/06/2023;
- Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare **n. 05/1998 R.G.E.**, promossa con atto di pignoramento notificato in data 16/12/1997, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza in data 15/01/1998 al n. 390 del Registro Generale, ed al n. 352 del Registro Particolare, rinnovato in data 28/12/2017 ai nn. 19229/22789;
- Creditore procedente: *omissis*;
- Letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- Rilevato che va disposta la vendita;
- Ritenuto che, nel caso di specie non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene 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;
- Vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- Letti gli articoli 591 *bis* e 576 e seguenti del c.p.c.:

#### **AVVISA**

Che il giorno **22 GENNAIO 2025**, alle **ore 15:30** presso lo studio del Professionista delegato sito in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Andrea, avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Per il tramite della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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.

**LOTTO 1** – Nel Comune di Trecchina (Pz), costituito dai seguenti beni:

- **Terreno (piena proprietà)** situato in località “*Campo Parrutta*” di are 1656, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla 549** [ex 365 – 366 (ex n. 42)], con sovrastante **capannone** disposto al piano terra, in corso di costruzione, censito al catasto urbano con medesimo identificativo, della superficie di circa mq. 400, categoria F/3, senza rendita;
- **Terreno** situato alla località “*Parrutta*”, di are 21.81, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla 373** (ex n. 239), qualità di bosco alto, classe 2, reddito dominicale Euro 2,82 e reddito agrario Euro 0,65;
- **Terreno** situato alla località “*Parrutta*”, di are 2.73, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla n. 547** [ex 374 (ex n. 239)], qualità seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale Euro 0,78, reddito agrario Euro 0,56;
- **Terreno** situato alla località “*Parrutta*”, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla n. 548** [ex 375 (ex n. 239)], qualità seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,25.

L'attuale identificazione catastale – **part.lla 547 e 548** - consegue alla redazione di: Tipo mappale per Demolizione Totale del 15/11/2022 n. 76622.1/22; Variazione del 16/11/2022, verifica d'ufficio n. 76798.1/2022; Tipo mappale per Demolizione Totale n. 77809.1/2022; Variazione del 22/11/2022 – verifica d'ufficio n. 78696.1/2022. La **part.lla 373** non ha subito variazioni. Si tratta di terreni della superficie di mq. 4.232, attigui tra di loro e formanti un unico lotto terriero sul quale è stato edificato, in tempi più recenti, dal debitore un **capannone artigianale** in corso di ultimazione e censito in atti del catasto urbano al **foglio 33 part. 549**, a seguito di Redazione Tipo mappale del 30/11/2022, pratica n. 86408.1/2022; Costituzione del 30/11/2022 pratica n. 86413.1/2022, Costituzione del 02/11/2022, Pratica n. 87311.1/2022. La superficie non investita dalla costruzione costituisce l'area pertinenziale della stessa ed a servizio dell'immobile. I terreni in esame sono posti ad un livello inferiore alla S.S. n. 585 Fondo Valle del Noce. Presentano giacitura in piano, di forma pressochè regolare piuttosto stretta e allungata. Si accede ai fondi dalla S.S. limitrofa attraverso un'attigua rampa viaria, in parte asfaltata e dotata alla sommità di un cancello in ferro, realizzata marginalmente al lotto. I fondi ricadono in area agricola E2 ed in parte in zona artigianale.

Per quanto riguarda il manufatto realizzato e censito come sopra precisato, trattasi di capannone artigianale della superficie complessiva di circa mq. 400, disposto su di un unico livello e non ancora ultimato. Di recente edificazione, l'epoca di costruzione risale all'anno 2014, con regolari atti autorizzativi comunali. Il manufatto presenta solo la struttura portante dotata di tompagnatura perimetrale sprovvista di infissi e serramenti, pavimenti, impianti e in genere finiture interne di completamento.

### **Regolarità edilizio – urbanistica**

Il fabbricato è stato realizzato con regolare Permesso a Costruire n. 01/2014 del 03/02/2014, prot. N. 474 rilasciato a xxx yyyy. Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della concessione edilizia.

### **Provenienza**

I fondi distinti al foglio di mappa 33, part. n. 42, n. 43 e n. 239 (ex 39) sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notar De Monte di Lauria del 22/10/1965 (Rep. 10273), registrato il 27/10/1965 al n. 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza l'11/11/1965 ai nn. 22055/33670. Attraverso il predetto atto il debitore acquistava un vasto comprensorio di terreni, il tutto riportato in catasto al foglio di mappa 33, part. n. 42/a, 42/c, 43/a, 43/c, 41/b,39/e. I predetti terreni, volturati in capo all'acquirente, in catasto terreni, venivano caricati alla partita n. 5589. Con riferimento al terreno di cui al foglio di mappa 33, part. n. 239, dalla lettura del rogito del 22/10/1965 e dalla ricostruzione dei dati catastali, si evince che anch'essa deriva dalla originaria part.lla n. 39 ed è, pertanto, ricompresa in catasto nei beni facenti capo al debitore riuniti alla partita n. 5589, come risulta dalle visure ufficiali.

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare eseguito nel 1998 (n. 352/390) riporta gli immobili nelle loro originarie identificazioni, ovvero particelle nn. 42, 43, 239, 467. Nella nota di trascrizione della rinnovazione del suddetto pignoramento, effettuata nel 2017 (n. 19229/22789), sono stati invece indicati correttamente sia talune particelle di terreno e sia i fabbricati ivi esistenti contraddistinti con i dati censuari più recenti, per effetto delle intervenute variazioni catastali effettuate nel tempo:

- La part.lla n. 45 ha originato la **part.lla n. 365 e n. 366**;
- La part.lla n. 43 ha originato la **part.lla n. 367, n. 368 e n. 369**;
- La citata part.lla n. 368 ha generato la **part.lla n. 368 sub 1** e sub 2, che a sua volta è stata soppressa generando la **part.lla n. 368 sub 3**;
- La part.lla n. 239 ha originato la **part.lla n. 373, n. 374 e n. 375**;
- La part.lla n. 467 è rimasta, invece, invariata.

Ancora, in virtù delle successive variazioni catastali ed accatastamento immobili al catasto urbano, come riportati nella descrizione, giusta disposizioni del G.E. del 22/09/2022, ne è derivato che:

- Le part.lle 365 e 366 sono state soppresse ed hanno originato la **part.lla 549**;
- La part.lla 374 è stata soppressa ed ha originato la **part.lla 547**;
- La part.lla 375 è stata soppressa ed ha originato la **part.lla 548**.

### **Stato di occupazione**

Il fabbricato ed i terreni attualmente sono nella detenzione di soggetto estraneo alla procedura; non sussistono titoli opponibili a riguardo

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima.**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di ¼ rispetto al precedente avviso di vendita):

**Euro 17.902,50 (Euro diciassettemilanovecentodue/cinquanta centesimi)**

L'**offerta minima** di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in

**Euro 13.426,87 (Euro tredicimilaquattrocentoventisei/ottantasette centesimi).**

=====

**LOTTO 2 – Nel Comune di Trecchina (Pz), costituito dai seguenti beni:**

- **Terreno (piena proprietà)** di pertinenza del fabbricato di cui ai punti seguenti, situato in località “*Campo Rotondo*”, di are 24.93, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla 367** (ex n. 43), qualità bosco alto, classe 3, reddito dominicale Euro 2,32 e reddito agrario Euro 0,26;
- **Terreno (piena proprietà)** di pertinenza del fabbricato di cui ai punti seguenti, situato alla località “*Parrutta*”, di are 01.88, riportato in Catasto Terreni al **foglio di mappa 33, part.lla 369** (ex n. 43), qualità ente urbano privo di intestazione e rendita;
- **Fabbricato per esigenze commerciali (piena proprietà)** situato in località “*Parrutta*”, composto di piano seminterrato e piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 33, part.lla 368 sub 1** (ex n. 368, ex n. 43), categoria D/8, rendita Euro 8.430,00;
- **Fabbricato per esigenze commerciali (piena proprietà)** situato in località “*Parrutta*”, composto di piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 33, part.lla 368 sub 3** (ex n. 368 sub 2, ex n. 43), categoria D/2, rendita Euro 4.000,00.

I beni innanzi descritti, terreni, della consistenza complessiva di mq. 2.681, rappresentano aree pertinenti a servizio dei due fabbricati per esigenze commerciali che si descriveranno appresso. La part.lla n. 367 costituisce tutta l'area che circonda le costruzioni a descrivere; si sviluppa verso monte e lateralmente all'immobile. La porzione antistante il fabbricato ha giacitura in piano ed è adibita a piazzale e parcheggio a servizio dell'attività esercitata, in parte è asfaltata ed in parte presenta una pavimentazione realizzata in pietrisco. Risulta essere marginalmente recintata con ringhiera e cancelli in ferro, ed è posta immediatamente a confine con la proprietà pubblica attigua, con le barriere di delimitazione della sede stradale. Va precisato che l'area antistante il fabbricato ricade in gran misura sulla part.lla n. 440 di proprietà di terzi e non del debitore, sebbene risulti essere un tutt'uno. Per quanto riguarda, invece, la porzione retrostante l'immobile, risulta costituita da terreno avente conformazione naturale in pendio, non utilizzabile per fini colturali. I fondi ricadono in area Agricola E2 – D2, ed in parte in zona turistica.

**Il fabbricato per esigenze commerciali (foglio 33, part.lla 368 sub 1)**, ubicato alla contrada Parrutta del Comune di Trecchina (Pz), si compone di un piano seminterrato utilizzato a deposito, e di un piano terra adibito ad attività di ristorazione e bar. Tale manufatto catastalmente ricade in parte sulla part.lla n. 367 di proprietà del debitore, per circa 1/3 della superficie, e **per la restante parte, circa 2/3, ricade sulla part.lla n. 377 non oggetto di pignoramento**. In sostanza, la sala ristorante ancorchè si presenti di fatto in un unico corpo, ai fini della individuazione catastale si compone di due consistenze appartenente a due distinte proprietà. L'immobile presenta una forma stretta e allungata, con accesso dal piazzale antistante situato a ridosso della SS 585 Fondo Valle del Noce. Presenta solai di tipo latero – cementizio, copertura a falde inclinate, infissi esterni in metallo, e quelli interni in legno. Il piano seminterrato si compone di due locali adibiti a deposito, attigui, e di un piccolo magazzino nella parte più addentrata; il tutto per una superficie netta di circa mq. 227,00. Il piano terra, invece, si compone di più corpi affiancati adibiti a sala ristorante, per una superficie di mq 272,90, terrazzo coperto per la superficie di mq 230,00, pizzeria e bar per la superficie di mq 272,90, cucina, locali dispensa, deposito

e bagni per la superficie di mq 164,40; il tutto per una superficie interna complessiva di mq 1.027,00. La struttura è collegata ad un portico che funge da disimpegno tra la zona ristorazione e la struttura affiancata adibita a “Bed & Breakfast”, che si descriverà appresso. Nel complesso, la struttura si presenta di gradevole aspetto estetico e risulta realizzata con finiture di tipo normale; è dotata di tutti gli impianti necessari e versa in buone condizioni conservative.

**Il fabbricato per esigenze commerciali (foglio 33, part.lla 368 sub 3)**, situato in località Parrutta del Comune di Trecchina (Pz), consiste in un’ampia struttura affiancata a quella descritta poc’anzi, per una superficie di circa mq. 245,00 coperti. Disposta su di un unico livello, dalla forma regolare stretta ed allungata, si compone di n. 11 camere da letto con annesso bagno, adibite ad attività di affittacamere. La struttura portante risulta realizzata in muratura con blocchi di calcestruzzo, senza solaio di piano. Le singole camere, dalla forma rettangolare, hanno superficie di circa mq. 16,00, ad eccezione di alcune, e sono dotate di bagno interno. L’immobile è dotato di impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. Ha rifiniture interne di tipo economico, così come il mobilio delle camere. L’immobile versa in buone condizioni.

### **Regolarità edilizio – urbanistica**

Il fabbricato per esigenze commerciali (**foglio 33, part.lla 368 sub 1**) è stato realizzato in più epoche di costruzioni dal debitore. Risulta rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 108** del 07/11/2014 per abusi edilizi di cui alla domanda di **Condono Edilizio n. prot. 3215** del 30/09/1986 e **n. prot. 1019** del 01/03/1995. L’immobile risulta essere stato censito in atti del catasto urbano, con costituzione registrata presso U.T.E. di Potenza in atti il 25/05/2009 al n. pz 0135259. Lo stato attuale dell’unità immobiliare non corrispondeva alle consistenze riportate nella planimetria dell’acatastamento per effetto della maggiore dimensione dell’immobile e differente sagoma dello stesso. Pertanto, si è reso necessario rendere conformi gli atti catastali allo stato dei luoghi; ciò è avvenuto con Costituzione del 07/12/2022, pratica n. 88471.1/2022. Per effetto di tali aggiornamenti è emerso che la consistenza dislocata al piano seminterrato in proprietà del debitore esecutato risulta essere stata realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria sopra citata. In conseguenza, si dovrebbe procedere con la demolizione delle opere abusive, determinando i costi di futura demolizione per decurtarli dal prezzo di stima del bene. Ciò nonostante, il C.T.U. ritiene che, considerata la conformazione dei luoghi, è improbabile se non impossibile che si possa procedere alla demolizione senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità. Pertanto, al fine di evitare la demolizione e rimessa in pristino, sarà necessario osservare quanto previsto dall’art. 33 del D.P.R. 380/2001 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità): *“la mancata demolizione verrà tuttavia bilanciata col pagamento di una sanzione pecuniaria, il tutto come previsto dall’art. 34, comma 2°, D.P.R. 380/2001...”*. Pertanto, il C.T.U. ha proceduto a calcolare la sanzione pecuniaria in base alla Legge n. 392/1978, ancorandola al valore della consistenza al piano seminterrato risultata difforme, quantificato in Euro 17.055,00. Tale somma è stata così decurtata dal valore del fabbricato - **part. 368 sub 1** – stimato in Euro 276.382,00. Quindi il valore del detto immobile (ristorante), decurtato del valore assegnato alla porzione di immobile al piano seminterrato risultata abusiva, è ora pari ad Euro 259.317,00.

Il fabbricato per esigenze commerciali (**foglio 33, part.lla 368 sub 3**) è stato realizzato in più epoche di costruzioni dal debitore. Risulta rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14** del 16/11/2011. Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 16/11/2011. L'immobile risulta essere censito in atti del catasto urbano, con costituzione registrata presso U.T.E. di Potenza in atti il 12/10/2012 al n. pz 0234699. Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria dell'accatastamento. La planimetria risulta corrispondente. I dati catastali attuali del bene sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione in rinnovazione del pignoramento eseguita il 28/12/2017 ai nn. 19229/22789.

### **Provenienza**

I fondi distinti al foglio di mappa 33, part. n. 42, n. 43 e n. 239 (ex 39) sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per Notar De Monte di Lauria del 22/10/1965 (Rep. 10273), registrato il 27/10/1965 al n. 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza l'11/11/1965 ai nn. 22055/33670. Attraverso il predetto atto il debitore acquistava un vasto comprensorio di terreni, il tutto riportato in catasto al foglio di mappa 33, part. n. 42/a, 42/c, 43/a, 43/c, 41/b,39/e. I predetti terreni, volturati in capo all'acquirente, in catasto terreni, venivano caricati alla partita n. 5589. Con riferimento al terreno di cui al foglio di mappa 33, part. n. 239, dalla lettura del rogito del 22/10/1965 e dalla ricostruzione dei dati catastali, si evince che anch'essa deriva dalla originaria part. n. 39 ed è, pertanto, ricompresa in catasto nei beni facenti capo al debitore riuniti alla partita n. 5589, come risulta dalle visure ufficiali.

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare eseguito nel 1998 (n. 352/390) riporta gli immobili nelle loro originarie identificazioni, ovvero particelle nn. 42, 43, 239, 467. Nella nota di trascrizione della rinnovazione del suddetto pignoramento, effettuata nel 2107 (n. 19229/22789), sono stati invece indicati correttamente sia talune particelle di terreno e sia i fabbricati ivi esistenti contraddistinti con i dati censuari conseguenti alle variazioni catastali effettuate nel tempo:

- ✓ La part.lla n. 45 ha originato la **part.lla n. 365 e n. 366**;
- ✓ La part.lla n. 43 ha originato la **part.lla n. 367, n. 368 e n. 369**;
- ✓ La citata part.lla n. 368 ha generato la **part.lla n. 368 sub 1** e sub 2, che a sua volta è stata soppressa generando la **part.lla n. 368 sub 3**;
- ✓ La part.lla n. 239 ha originato la **part.lla n. 373, n. 374 e n. 375**;
- ✓ La part.lla n. 467 è rimasta, invece, invariata.

Ancora, in virtù delle successive variazioni catastali ed accatastamento immobili al catasto urbano, come riportati nella descrizione, giusta disposizioni del G.E. del 22/09/2022, ne è derivato che:

- Le part.lle 365 e 366 sono state soppresse ed hanno originato la **part.lla 549**;
- La part.lla 374 è stata soppressa ed ha originato la **part.lla 547**;
- La part.lla 375 è stata soppressa ed ha originato la **part.lla 548**.

### **Stato di occupazione**

Il fabbricato ed i terreni attualmente sono nella detenzione di soggetto estraneo alla procedura in virtù di contratto di locazione commerciale uso transitorio stipulato con il Tribunale di Lagonegro, nella persona del Custode giudiziario.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima.**

**Valore a base d'asta** (ridotto ulteriormente di ¼ rispetto al precedente avviso):

**Euro 160.358,90 (Euro centosessantamilatrecentocinquantotto/novanta centesimi)**

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in

**Euro 120.269,17 (Euro centoventimiladuecentosessantanove/diciassette centesimi).**

=====

### **LOTTO 3 - Nel Comune di Trecchina (Pz), costituito dal seguente bene:**

- **Terreno (piena proprietà)** situato alla località "Parrutta", riportato in **Catasto Terreni al foglio di mappa 31, part.lla 467**, qualità di seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale Euro 3,47 e reddito agrario Euro 1,54;

La classificazione catastale del bene è errata. Invero, la qualità colturale del fondo è di "pascolo cespugliato" per effetto della mancata lavorazione nel tempo. Ha una superficie di mq 1.491 e presenta un soprassuolo naturale composto da vegetazione arbustiva ed erbacea. La natura del suolo e la conformazione non si prestano per fini agricoli, sebbene il fondo – ai fini urbanistici - ricada secondo il vigente strumento urbanistico in zona agricola.

### **Provenienza**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notar Giovanni De Monte di Lauria del 09/08/1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza il 23/08/1974 ai nn. 10098/9094. Non risulta volturato in capo all'acquirente, pertanto è ancora intestato in ditta del venditore.

### **Stato di occupazione**

Il fondo si presenta in totale stato di abbandono.

### **Prezzo a base d'asta e offerta minima.**

**Valore a base d'asta** (pari al valore di stima risultante dalla C.T.U. in atti ridotto di ¼ ):

**Euro 782,77 (Euro settecentottantadue/settantasette centesimi)**

L'offerta minima di acquisto (pari al prezzo base diminuita in misura non inferiore ad un quarto) è fissata in

**Euro 587,07 (Euro cinquecentottantasette/sette centesimi).**

\*\*\* \*\*

Gli immobili in vendita sono meglio descritti ed identificati nella relazione di stima redatta dal **C.T.U., Geom Giovanna Laino**, depositata in data 27/05/2019, nonché nella successiva C.T.U. integrativa del 08/12/2022,

che formano parte integrante del presente avviso e che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personale di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento ed informazione.

### **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](http://www.astetelematiche.it) ;

**Il Referente della Procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato, avv. Lucia Mosca, pec: [avv.luciamosca@pec.it](mailto:avv.luciamosca@pec.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, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 13:00** del giorno **21 Gennaio 2025** (data antecedente a quella fissata per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **22 GENNAIO 2025, alle ore 15:30** e seguenti, innanzi al professionista delegato presso lo studio sito in Sala Consilina (Sa) via S. Andrea snc; 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.

### **OFFERTE**

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare 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;

Le offerte di acquisto, unitamente ai relativi allegati, dovranno essere trasmesse **entro le ore 13:00** del giorno **21 GENNAIO 2025** (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 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 alla procedura esecutiva n. 5/1998 R.g. Tribunale di Lagonegro, **IBAN: IT08U07066764100000000C42296** con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
- 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) l'eventuale 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 minorenn**e 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 del Giudice Tutelare;

- 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](mailto: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: [avv.luciamosca@pec.it](mailto:avv.luciamosca@pec.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 alla “**Procedura Esecutiva n. 5/1998 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro – cauzione**” acceso presso la BCC Magna Grecia – filiale di Sala Consilina, con il seguente Codice IBAN: **IT08U0706676410000000042296**, con causale “**Proc. Esec. n. 5/1998 R.G.E., Lotto [indicare il numero del Lotto per il quale viene formulata l’offerta], 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 deliberazione 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 sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 nonchè 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 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

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

**La gara tra gli offerenti ha luogo 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 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.

**La gara ha la seguente durata:**

**La gara ha inizio nel momento in cui il Professionista delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**

**La gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il Professionista ha avviato la gara;**

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), ovvero 24/01/2025, in un momento temporale successivo alle ore 11:00;**

**PRECISAZIONI:**

- 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; il Professionista delegato non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- 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 nel seguente modo:

**Ai fini della individuazione della migliore offerta 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.

**SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo prezzo di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, 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 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 prezzo potrà avere luogo secondo le seguenti modalità: **a) bonifico bancario** sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita (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 "Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 5/1998 R.G.E.";

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, 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 soli terreni agricoli sarà pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione.

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

deposita relazione attestante il mancato versamento del saldo spese, contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

accantona una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procede 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 quantificata dal Professionista delegato saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

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 soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva); tali termini sono da intendersi ordinatori così come deciso 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, così come identificata, descritta e valutata nella relazione di stima redatta dall'esperto d'ufficio, Geom. Giovanna Laino; 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);

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni 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 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 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., a cui la 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 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.

### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo Professionista Delegato, **avv. Lucia Mosca**, con studio in Sala Consilina (Sa), tel/fax 0975/521099, cell.: 349.7850009 – mail: [avv.luciamosca@libero.it](mailto:avv.luciamosca@libero.it) . Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno quindi visionare gli immobili, per il tramite del suddetto Custode Giudiziario nonché Delegato alle Vendite, avv. Lucia Mosca, la 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. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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.

### 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**” ai sensi dell'art. 490, comma 1°, c.p.c., 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 delega 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;
- b) **Inserimento** dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredata dagli allegati fotografici e planimetrici, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) da effettuarsi almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto; la stessa pubblicità sarà resa visibile tramite il sito web del Tribunale di Lagonegro [www.tribunalelagonegro.it](http://www.tribunalelagonegro.it) ;
- c) **Pubblicazione** – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo;

- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.rteaste.tv](http://www.rteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica.

L'avviso sarà inoltre comunicato alle parti della procedura (debitore esecutato, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e s.s. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Sala Consilina, 31/10/2024

Il Professionista Delegato

avv. Lucia Mosca