

**dott. Adolfo Bittarelli**  
Via Ludovico De Bartolomeis n. 11 - 84123 Salerno  
cell. 3358417550  
e-mail [adolfoBittarelli@tiscali.it](mailto:adolfoBittarelli@tiscali.it)  
pec: a.bittarelli@pec.commercialistisalerno.it

#### **AVVISO DI VENDITA**

##### **Procedura Esecutiva n. 53/2019 R.G.E. Tribunale di Lagonegro**

Il sottoscritto **dott. Adolfo Bittarelli**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 31.10.2023, integrata in data 16.01.2024 ed in data 26.11.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 53/2019 R.G.E. del Tribunale di Lagonegro, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita avvenga con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **RENDE NOTO**

che il **giorno 19 marzo 2025 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Salerno alla Via Ludovico De Bartolomeis n. 11, si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dell'immobile di seguito meglio descritto, nel rispetto della normativa di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da relazione tecnica di stima del 14.03.2023 a firma dell'ing. Giuseppe Paternoster, depositata nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2019 RGE Tribunale di Lagonegro).

#### **LOTTO N 3**

**Piena proprietà (1/1) di** Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), e, ubicato al piano 1°.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, e ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e porticato.

#### **CONFINI**

L'immobile part. 309 sub 7, confina con la Piazza Olmo, con il sub 1-9

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Distinto al N.C.E.U. al **foglio 4 part. Ila 309 sub 7** (ex sub 3), classe 3, ctg A/3, vani 3,5, piano 1°, rendita €. 198,84.

Voltura n. 13877.1/1998 in atti dal 27/11/1998

#### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

Il LOTTO 3 è pervenuto all'esecutato con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 – di COMPRAVENDITA da omissis, trascritto il 31.08.1998 ai nn. 26185/21408.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Occupato dal debitore.

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti titoli abilitativi che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 0/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE.

**VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA:**

**€.68.400,00 (EURO Sessantottomilaquattrocento/00)**

**Offerta minima:** Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non inferiore al 75% del valore d'asta, e **quindi non inferiore ad euro €. 51.300,00 (euro cinquantunomilatrecento/00).**

**Cauzione minima: 10% ( il dieci per cento) del prezzo offerto.**

**LOTTO N. 4**

**Piena proprietà (1/1) di** Immobile sito in Torraca (SA), ubicato in Piazza Olmo (Piazza IV Novembre) n. 10, in zona centrale rispetto del centro storico cittadino (zona A di PRG – Piano di recupero), ubicato al piano 2°-3°, rispettivamente abitazione e sottotetto stendibiancheria con terrazzo annesso.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile è dalla centrale Piazza Olmo, ai piani avviene a mezzo di una scala esterna (sub 9) e una scala interna.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Torraca (Sa) al **foglio 4 part. Ila 309 sub 8** (ex sub 3) , classe3, ctg A/3, vani 4, rendita €.227,24, piano 2-3.

**Confini**

L'immobile part. 309 sub 8, confina la Piazza Olmo, con il sub 1-9

**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Sono presenti titoli abilitativi che autorizzano la realizzazione di lavori di riparazione strutturali e manutenzione straordinaria, ossia i P. di C. n. 07/07 del 23/02/2007, n.19/07 del 31/07/2007, P. di C. in Sanatoria n.1/2020 del 31.01.2020 prot. 2297 del 13/07/2012.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Occupato dall'esecutato.

**PROPRIETÀ E PROVENIENZA:**

Il LOTTO 4 è pervenuto all'esecutato con Atto del 12/08/1998 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 29985 – di COMPRAVENDITA da omissis, trascritto il 31.08.1998 ai nn. 26185/21408.

**VALORE LOTTO 5 A BASE D'ASTA:**

**€.106.900,00 (EURO Centoseimilanovecento/00).**

**Offerta minima:** Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non inferiore al 75% del valore d'asta, **e quindi non inferiore ad euro €. 80.175,00 (euro ottantamilacentosettantacinque/00).**

**Cauzione minima: 10% (il dieci per cento) del prezzo offerto.**

**1. Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

**2. SULLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 14.03.2023 a firma dell'ing. Giuseppe Paternoster, depositata nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2019 RGE Tribunale di Lagonegro, che sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Le offerte irrevocabili di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate entro le ore 23,59 del giorno **18.03.2025**, e dovranno contenere il bonifico effettuato entro il giorno precedente la data della vendita.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**".

Il giorno della vendita 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.

**2.1 LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE:** la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali hanno luogo a cura del professionista in Tribunale o presso lo studio del professionista medesimo ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, precisando che tutte le altre attività riservate

per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

## **2.2 Modalità di presentazione delle offerte**

il professionista delegato dà atto ed avvisa che **ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso **a formulare offerte per l'acquisto** personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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, comma 1, c.p.c.).

Si avvisa :

- che 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;

- che all'offerta siano **ALLEGATI (con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta)**:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

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 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.

Si **precisa che devono essere ALLEGATI A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

**1)** copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

**2)** dichiarazione dello stato civile (CHE DEVE ESSERE OGGETTO DI SEPARATA E APPOSITA DICHIARAZIONE);

**3)** se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (visura registro imprese aggiornata ad almeno 90 gg prima dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri unitamente al documento di riconoscimento di colui che presenta l'offerta;

4) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (CHE DEVE ESSERE OGGETTO DI SEPARATA E APPOSITA DICHIARAZIONE);

5) dichiarazione di autorizzazione al trattamento dei dati personali(CHE DEVE ESSERE OGGETTO DI SEPARATA E APPOSITA DICHIARAZIONE);

Sia avvisa che per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, **l'offerta**:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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 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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015) .

Si avvisa che l'offerta ed i relativi documenti allegati sia 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 (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);

Si avvisa che 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: a.bittarelli@pec.commercialistisalerno.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

**L'offerta NON è efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;

### **2.3 Cauzione:**

Si avvisa che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui seguito si riportano le coordinate IBAN: IT68 K054 2415 2000 0000 1003 105 acceso presso la Banca Popolare di Bari – Filiale di Salerno intestato a “.R.G.E. 53/2019 Tribunale Lagonegro”.

Si avvisa che il bonifico sia 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 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;

Si avvisa che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà 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.

### **3. ESAME DELLE OFFERTE**

Il giorno della vendita 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.

Si avvisa:

- che l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;
  - che le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
  - che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che 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;
  - che, 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 e che

il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **4. GARA TRA GLI OFFERENTI**

Si avvisa :

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare un'**UNICA ulteriore offerta** nel periodo di durata della gara;
- iii) 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 inizio nel momento in cui il professionista abbia 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, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista 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 non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione:** Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri di seguito indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

##### **4.1 Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue: nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - in secondo luogo, 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 e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel corpo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) 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 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 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, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**5. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Si avvisa che 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:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;



ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

iv) 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 a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## **6. SALDO PREZZO**

Si avvisa che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta 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 soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022).**

Si avvisa che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario su Iban che sarà comunicato a mezzo pec all'aggiudicatario dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva, n. 53/2019 R.G.E..

Si avvisa che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) 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..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato 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 cod. civ. (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 per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

## **7. SALDO SPESE**

Si avvisa che nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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 **venti per cento 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 D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

## **8. REGIME DELLA VENDITA**

Si PRECISA

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che 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;
- che 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 dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, 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);
- che 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;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

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

## **9. LIBERAZIONE IMMOBILE**

in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8, Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed 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 conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

## 10. PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia" <https://pvp.giustizia.it/pvp/>almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico al Gestore della Vendita Telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.(gli ulteriori seguenti adempimenti:

- Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione di stima, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet autorizzato [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- diffusione tramite il gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it di un annuncio di vendita almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), al fine di presentare il bene con modalità telematica

Il professionista delegato è anche **custode giudiziario** dei beni staggiti

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato dott. Adolfo Bittarelli con studio in Salerno alla via Ludovico De Bartolomeis n. 11, cell. 3358417550, e-mail [adolfobittarelli@tiscali.it](mailto:adolfobittarelli@tiscali.it)- [PECa.bittarelli@pec.commercialistisalerno.it](mailto:PECa.bittarelli@pec.commercialistisalerno.it); da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

## 11.VARIE

Il professionista delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

Centralino : 0586/20141

Email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'Ordinanza di delega.

Salerno-Lagonegro, 19.12.2024.

**Il Professionista Delegato**  
**Dott. Adolfo Bittarelli**