

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

**ex SALA CONSILINA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA ex art. 570 e ss. c.p.c.**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 4/2013**

**G.E. Dott. Aniello DE PIANO**

\*\*\*\*\*

L'avv. Sergio Garofalo, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal G.E. dott.Aniello M.De Piano , in virtù di ordinanza di nomina depositata in cancelleria il 2 novembre 2022, rinnovata il 23 ottobre 2024

**AVVISA**

Che il giorno **27 maggio 2025 ore 16.00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Sergio Garofalo sito in via P.zza Vittorio Emanuele n. 32 – 84078 – Vallo della Lucania (Sa), si procederà all'esame delle offerte di acquisto ed, in ipotesi di più offerte, alla gara tra gli offerenti, per la vendita senza incanto della piena proprietà della consistenza immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e la ripartizione in lotti sotto riportate:

**Lotto 1 (A)**: Piena ed intera proprietà di un fabbricato su tre livelli, destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano e retrostante fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno, con corte, ubicati in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, riportati in Catasto fabbricati del Comune di Sassano:

a) **al F. 19 p.lla 543 sub 1** (corte); b) **al F. 19 p.lla 543 sub 4**, cat. C/3, classe 1, consistenza: 67 m<sup>2</sup>, sup. cat. 71 m<sup>2</sup>, rendita € 62,28, via Ascolese piano T; c) **al foglio 19 p.lla 543 sub 5**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 21 vani, sup. cat. 315 m<sup>2</sup>, rendita € 1.062,87, via Ascolese piano T-1; **Prezzo base d'asta ridotto di un ulteriore 10%, come da ordinanza di vendita € 86.062,50= ( con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare di € 64.546,87=, alle condizioni di cui al punto 6 – CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO).**

**Lotto 2 (B)**: Piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso abitativo su tre livelli, con corte, ubicato in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese : fabbricato ad uso abitativo con garage e corte, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano: a) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 1** (corte); b) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 2**, cat. C/6, classe 8, consistenza: 29 m<sup>2</sup>, sup. cat. 33 m<sup>2</sup>,rendita € 53,92, via Ascolese snc, piano T; c) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 10,5 vani, sup. cat. 165m<sup>2</sup>, rendita € 531,43 via Ascolese snc, piano T-1; **Prezzo base d'asta ridotto di un ulteriore 10%, come da ordinanza di vendita pari ad € 76.950,00= (con offerta minima accoglibile pari al 75% del prezzo base per un ammontare**

di € 57.712,50=, alle condizioni di cui al punto 6 – CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO).

### BENI IN VENDITA

Il professionista delegato avvisa che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 del prezzo. Si rinvia alla relazione di stima per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

La vendita ha ad oggetto due Lotti : A e B.

**Il lotto A**, consta di un fabbricato su tre livelli, destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano e retrostante fabbricato destinato a porcaia, pollaio e forno, con corte. L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, in località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. Gli edifici sono contornati da un'ampia corte recintata (F.19 p.lle 543 sub 1), e sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano rispettivamente al **foglio 19 p.lla 543 sub 4** (porcaia, pollaio, forno) e **p.lla 543 sub 5** (fabbricato ad uso abitativo). Il fabbricato, in aderenza ad altro fabbricato posto sul lato nord, si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna, con ingresso principale dal lato est dalla via Ascolese. Al pianoterra, destinato a deposito, vi è la zona giorno composta dall'ingresso con vano scala, il soggiorno con angolo cottura, un ampio deposito e il bagno; al primo piano, destinato ad abitazione, è situata la zona notte composta dal disimpegno, da quattro camere da letto, di cui due con balcone, e dal bagno. Alla soffitta non abitabile si accede dalla saletta situata in prossimità del vano scala. Al garage, costruito sul lato ovest in aderenza al fabbricato, si accede dal lato nord della corte. La costruzione del fabbricato, in origine rurale, è antecedente al 1967 ed è stata oggetto, nel tempo, di interventi di manutenzione e di ristrutturazione. Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista in muratura portante con pilastri e travi in c.a.. Le scale sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. La copertura è a più falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontati da manto di tegole. L'altezza dei locali al piano terra è di 2,65 m mentre al primo piano è pari a 2,90 m. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero

fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termo camino. Gli infissi, al piano terra sono del tipo in legno con ante oscurabili alla romana, mentre al primo piano sono in legno con persiane esterne avvolgibili. Il portone d'ingresso è in legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti al piano terra sono del tipo in monocottura con fasce intarsiate e al primo piano sono in parte in ceramica smaltata ed in parte in monocottura. I rivestimenti ceramici dei bagni e dell'angolo cottura sono del tipo in bicottura e monocottura. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è buono. Non risultano certificati di conformità degli impianti. Il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno con superficie di circa mq 73,00 e altezza media di m 2.75 insiste sul lato ovest della corte ed è formato da tre ambienti separati e dotati di ingresso autonomo. La struttura del fabbricato è del tipo in muratura portante di blocchi in calcestruzzo e la copertura è ad unica falda di tetto spiovente composta da travi e listelli in legno, sormontata da manto di tegole. Sui lati sud ed ovest del suddetto fabbricato, insistono opere provvisorie consistenti in una baracca di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole e un pollaio, con copertura in lamiera, che si estende fino al confine con i terreni limitrofi. Inoltre, un'ampia tettoia in lamiera con travi metalliche copre parzialmente la corte tra il garage ed il suddetto fabbricato.

**Il lotto B, fabbricato ad uso abitativo con corte**, è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, un località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. L'edificio con corte (F. 19 p.lle 1199 sub1), è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al **foglio 19 p.lla 1199 sub 2** (garage) e **p.lla 1199 sub 3** (abitazione). Il fabbricato, costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, si sviluppa su tre livelli. Il piano terra ed il primo piano non hanno collegamenti interni e presentano accessi autonomi. Alla soffitta non abitabile si accede tramite botola posta nel solai del disimpegno al primo piano. Al piano terra, con accesso dalla corte, troviamo la sala da pranzo, la cucina, il bagno e il garage. Al primo piano, al quale si accede da scala esterna scoperta, troviamo il soggiorno con balcone, tre camere da letto e due bagni di cui uno annesso alla camera patronale. Il fabbricato rurale preesistente al 1.9.1967 è stato oggetto tra il 2006 ed il 2008 di ristrutturazione e consolidamento per essere adibito ad attività ricettiva (casa vacanza). Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista, prevalentemente composta da pilastri e travi in c.a.. Le scale esterne sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. L'altezza dei locali al piano terra ed al primo piano è di 2,75 m. La copertura è a tre falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico. L'impianto di riscaldamento, risulta incompleto in quanto mancano i radiatori. Gli infissi sono del tipo in alluminio legno con ante oscurabili alla romana. Il portone d'ingresso al primo è del tipo legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è ottimo. Il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano in data 18.9.2008.

**PROPRIETÀ - USO DEL BENE – CONTRATTI DI LOCAZIONE –  
VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Le unità immobiliari già sopradescritte sono attualmente occupate dai proprietari signori “omissis” debitori eseguiti. Non sussistono contratti di locazione a terzi o vincoli.

Sull’immobile non gravano diritti di terzi, diritti demaniali o usi civici.

**PARTE URBANISTICA**

**LOTTO A**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano al f. 19 n. 543 ricade in **zona E1** (zona agricola seminativo frutteto) del P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana “Vallo di Diano” in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all’art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata. In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall’art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sotto l’osservanza delle prescrizioni di cui all’allegato agricolo tipo E1. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lla 543 sub 5, la costruzione dell’edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione al solo piano terra come si evince dalla Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994. Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato. I locali al piano terra, la cui originaria destinazione era a deposito e cantina, (v. Concessione Edilizia n. 25/1994) di fatto, costituiscono la zona giorno dell’abitazione composta dall’ingresso, dal soggiorno con cucina, da un ampio deposito e da un bagno (v. pianta piano terra).

**Dai rilievi eseguiti sono emerse, dunque, le seguenti difformità rispetto alla citata Concessione Edilizia:**

*a) diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra;*

*b) diversa destinazione degli ambienti interni al piano terra;*

*c) realizzazione di aperture sul lato sud.*

Le difformità di cui alle lettere a) e c) sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 mentre le difformità di cui alla lettera b) non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G..

**Risultano, inoltre, realizzate senza titolo abilitativo :**

d) la costruzione in aderenza, sul lato ovest del fabbricato, di un locale destinato a garage dalla superficie di mq 44,00 e altezza di m 3,45, la cui costruzione è successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie;

e) opere provvisoriale insistenti sulla corte del fabbricato e consistenti in un baracca costruita in legno e copertura in lamiera di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole ed una tettoia in lamiera con travi metalliche situata tra il garage ed il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, la cui costruzione è

successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie. **Tali opere non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G.** Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, corrispondente all'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 4, la costruzione del fabbricato, in parte preesistente, è stata sanata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994. Per tale fabbricato sono state rilevate difformità nella divisione degli ambienti interni e per alcune aperture sui prospetti, sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Si precisa che la regolarizzazione delle

difformità urbanistico-edilizie ed i seguenti costi resteranno a carico dell'acquirente:

- € 12.347,00 per la demolizione del garage, della baracca, delle tettoie e per ripristino dello stato dei luoghi.
- € 5.000,00 per le spese tecniche e di sanatoria delle opere in difformità di entrambi i fabbricati componenti il presente lotto, sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, che saranno meglio quantizzate dal responsabile del Procedimento del Comune di Sassano.

## **LOTTO B**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano al f. 19 n. 1199 ricade in **zona E1** (zona agricola seminativo-frutteto) del P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all'art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata. In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sottol'osservanza delle prescrizioni di cui all'allegato agricolo tipo E1. Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lle 1199 sub 3 e sub 2, la costruzione dell'edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e consolidamento come si evince dal Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato, per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di un fabbricato rurale da adibire ad attività ricettive". Per il suddetto fabbricato, in data 18.9.2008, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del comune di Sassano ha rilasciato Certificato di Agibilità. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato. Le uniche difformità rilevate riguardano l'apertura al piano terra di un vano di passaggio tra la cucina/pranzo ed il garage e l'apertura al piano terra ed al primo piano di due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza. Per le opere in difformità può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

**Si precisa che le spese di chiusura dei due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza, situati rispettivamente al piano terra ed al primo, nonché la chiusura del vano porta realizzato al piano terra tra la cucina/pranzo ed il garage, le spese per il completamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, per la**

manutenzione del portone d'ingresso al primo piano, della recinzione del lotto e per la realizzazione dell'accesso diretto alla cortedalla strada nonché gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che saranno meglio quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano, resteranno a carico dell'acquirente.

Tali spese ammontano a circa **€ 5.359,00**.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1.** 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 I, c.p.c.). L'offerta dovrà essere presentata in duplice busta chiusa, sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con riferimento al lotto per cui verrà fatta l'offerta. L'offerta dovrà pervenire nei giorni dal martedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00, presso lo studio del professionista **delegato avv. Sergio Garofalo, sito in P.zza Vittorio Emanuele n. 32 – 84078 – Vallo della Lucania (SA), entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 26 maggio 2025.**

**2. L'offerta dovrà contenere:**

*a. nome e cognome dell'offerente,*

*b. luogo e data di nascita,*

*c. codice fiscale,*

*d. domicilio,*

*e. stato civile (se coniugato regime patrimoniale dei coniugi e nell'ipotesi di comunione legale le generalità dell'altro coniuge),*

*f. recapito telefonico (fisso e mobile) del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita).*

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori (o da chi ne ha la rappresentanza legale), previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, dovranno essere indicati la denominazione, la sede, il recapito telefonico, il codice fiscale e la partita iva della medesima, i dati anagrafici completi del legale rappresentate ed alla offerta andranno allegati anche il certificato, in corso di validità, di iscrizione al registro delle imprese, rilasciato dal competente Ufficio del Registro, attestante la

vigenza, i dati relativi all'impresa ed alla rappresentanza della società, nonché i poteri del rappresentante legale ed infine le autorizzazioni necessarie a presentare l'offerta.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto l'offerta dovrà essere corredata da certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi gli stessi.

g. I dati identificativi del lotto e dell'immobile per il quale l'offerta è proposta.

h. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato o di quello pari al 75% del prezzo base indicato, pena l'inammissibilità dell'offerta.

i. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

j. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria o della relazione notarile e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto relative all'immobile oggetto della vendita.

**3.** All'offerta di acquisto dovranno essere allegati (ed inseriti nella seconda busta chiusa contenente l'offerta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, in corso di validità, copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile con la seguente intestazione :” TRIBUNALE DI LAGONEGRO PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2013 R.G.E.”, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che, nell'ipotesi di aggiudicazione, in caso di mancato versamento del saldo prezzo, sarà trattenuto ed acquisito alla procedura; In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

#### **IPOTESI DI PRESENTAZIONE UNICA OFFERTA VALIDA.**

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

#### **IPOTESI DI PRESENTAZIONE PIU' OFFERTE VALIDE.**

##### **si procederà:**

a) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.: **in caso di più**

**offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573. commi 2 e 4. c.p.c.**

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; In particolare : ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara ed ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, consegnando al professionista delegato, presso lo studio del professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“**Tribunale di Lagonegro . Proc. N.4/2013 R.G.E.**”). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“**Tribunale di Lagonegro . Proc. N.4/2013 R.G.E.**”), per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

**Il giorno per la determinazione finale sulle offerte è fissato per il 28 maggio 2025 ore 13:00.**

#### **CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE:**

Il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorrerà 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 d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

**il professionista delegato provvederà conseguentemente:**

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché: l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Si avvisa inoltre che l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l' Ufficio del professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, **nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ.**, previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;

- la vendita avviene 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;
  - 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 potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
  - la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
  - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita alla planimetria del bene alle fotografie e ad un avviso contenente la descrizione dell'immobile, nonché all'indicazione sintetica del valore d'asta dell'offerta minima, del termine della presentazione delle offerte e della data fissata della vendita, saranno inseriti:

- sul portale delle vendite pubbliche dal sito [HTTPS://pvp.giustizia.it](https://pvp.giustizia.it) o [HTTPS://venditepubbliche.giustizia.it](https://venditepubbliche.giustizia.it) o [HTTPS://portalevenditepubbliche.giustizia.it](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno altresì consultabili l'ordinanza di delega delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. e la relazione di stima (coi relativi allegati); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

Pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto verrà effettuato sul seguente quotidiano: “**Il Mattino**”.

Trattandosi di fascicolo telematico, i creditori potranno consultare l'intera documentazione depositata accendendovi tramite le modalità previste dal processo civile telematico.

#### **Visite dell'immobile**

**Si avverte** che le visite per l'immobile potranno essere prenotate sul portale delle vendite pubbliche.

Per ogni altro chiarimento, ogni interessato potrà contattare il professionista delegato (tel.0813723425; PEC [sergiogarofalo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:sergiogarofalo@avvocatinapoli.legalmail.it))

Vallo della Lucania per Lagonegro, lì 08 gennaio 2025

Il professionista delegato  
avv. Sergio Garofalo