

# TRIBUNALE di LAGONEGRO

Sezione Civile

Procedura esecutiva immobiliare n° 81/2018 r.g.e.i

## VI° AVVISO DI VENDITA

Il dott. Giuseppe Lammardo, con studio in Montesano Sulla Marcellana (SA), alla Via Dante n. 15, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta *Ordinanza del 25/05/2022 del G.E., Dr.ssa Giuliana Santa TROTTA*, e successivo provvedimento reso in data 02/12/2022 in cui dispone " *che il professionista delegato dia seguito alla delega già conferita con le precisazioni di cui alla relazione integrativa per quanto riguarda i punti di accesso. La relazione integrativa deve intendersi come parte dell'ordinanza di delega alla quale espressamente rinvia*", altresì,

- visto il provvedimento reso dal G.E. in data 06/12/2023 " *di esperire altri esperimenti di vendita e prosieguo delle attività delegate*";  
- visto il provvedimento reso in data 23/01/2025 in cui dispone " *che il delegato proceda ad ulteriori due tentativi di vendita, applicando una riduzione pari al 25% del prezzo base del precedente avviso di vendita, in virtù della delega precedentemente conferita, che si intende rinnovata, e secondo le condizioni e le modalità di cui l'ordinanza di delega in atti nonché ai sensi della vigente normativa, con particolare riferimento alla pubblicità sul Portale delle vendite telematiche*", nel procedimento espropriativo n° 81/2018 r.g.e. del Tribunale di Lagonegro, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

## AVVISA

che il giorno **21 maggio 2025, alle ore 15:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita **SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE (CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)** dell'immobile pignorato qui di seguito meglio descritto e secondo le modalità e condizioni qui riportate, e precisamente,

## RENDE NOTO

Che nel giorno e nell'ora 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 in seguito nel presente avviso;

che le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23:59 del giorno 20.05.2025**;

che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate qui di seguito;

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** (come da C.T.U. depositata agli atti)

## LOTTO UNICO

### COMUNE DI UBICAZIONE

Castelluccio Superiore (PZ) alla C.da Foresta

### DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un fabbricato, piani S1-T-1, con un piano seminterrato adibito a garage e vari annessi agricoli, dove sono presenti anche una cantinetta e un bagno, collegati tra loro da un disimpegno; un piano terra in cui sono allocati i vari ambienti abitativi, costituiti da un soggiorno-cucina-pranzo, un corridoio, un bagno, una camera singola e una camera matrimoniale; e un piano sottotetto adibito a soffitta, collegati tra loro da un corpo scala interno. L'appartamento è dotato di un terrazzo e due balconi che affacciano sul prospetto sud-ovest e su quello nord-est.

Il fabbricato è posto nella porzione nord-est di un terreno di proprietà dello stesso esecutato (p.lla 583 del Catasto Terreni) confinante con altre particelle di diversa proprietà, ed è accessibile tramite una stradina interpoderale che si snoda dalla S.S. 19 delle Calabrie e attraversa una serie di altre particelle, in zona agricola ad ovest dell'agglomerato urbano di Castelluccio Superiore. Non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi in generale.

Risulta essere stato realizzato negli anni 90, con C.E. n. 1911 del 08/09/1994. La struttura portante è intelaiata in c.a., con solai in laterocemento, le falde di copertura sono con struttura portante in latero-cemento, mentre i tompagni esterni sono costituiti da elementi di laterizio.

**STATO CONSERVATIVO** –Le finiture esterne, ad intonaco civile, non risultano particolarmente degradate ma certamente manchevoli di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne all'immobile: pavimenti in ceramica nei locali del piano terra e in alcuni locali del seminterrato; pavimenti in battuto di cemento al rustico in alcuni locali del seminterrato e nel piano sottotetto. Il corpo scala risulta al rustico e privo di ringhiera, sostituita da assi di legno. Le pareti interne risultano intonacate a civile e imbiancate e/o tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburate, le finestre e le portefinestre sono in alluminio con oscuramento a battente, il portone d'ingresso è in alluminio.

Impianti: il fabbricato è provvisto di impianti sufficienti e funzionanti quali: idrico sanitario, fognario, elettrico, l'impianto di riscaldamento e con terminali in ghisa.

Stato d'uso dell'immobile: risulta abitato e in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcuni locali del seminterrato e del corpo scala, che si presentano privi di finiture e pavimenti e dunque in mediocre stato di conservazione.

Esso necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia su alcune tamponature interne che su quelle esterne, oltre ad altre opere di finitura sul corpo scala interno e nei locali adibiti a deposito

L'esperto stimatore fa notare che il bene oggetto di esecuzione risulta isolato e accessibile tramite strada sterrata che attraversa particelle di proprietà diverse (vedasi planimetria esplicativa allegata). In particolare l'immobile è raggiungibile da detta stradina che parte dalla SP.ex SS19 e attraversa le part.lle 600,446,74,73,72,71,70,69 oltre alla 583 terreno di sedime del fabbricato, particelle che soltanto in parte risultano di proprietà dell'esecutato". Ed ha precisato che il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato realizzato all'interno della particella di terreno 583 anch'essa di proprietà dell'esecutato, **ma non oggetto di pignoramento**, inoltre, attualmente, l'unico possibile accesso al fabbricato è dalla Strada Provinciale ex SS19 immettendosi su una strada vicinale asfaltata per circa 100 mt per poi innestare una stradina **privata** brecciata che attraversa, per circa 250 mt vari terreni agricoli concludendo il suo percorso nei pressi del fabbricato. L'esperto conclude che il fabbricato non ha accesso diretto da strada, che, individuata catastalmente, rientri nella presente procedura esecutiva. Inoltre in risposta a quanto richiesto dal Delegato, il sottoscritto non ha riscontrato l'esistenza di contratti scritti, benché registrati, di servitù di passaggio. Inoltre si rappresenta che esiste in loco una situazione di fatto, mai formalizzata con un accordo scritto, ma evidente dalla conformazione dei luoghi ed esistente dal 1994, come dimostra la seguente foto-aerea estrapolata dal sito della Regione Basilicata RSDI datata 1994.

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

## **DATI CATASTALI**

Immobilie, Piani S1-T-1 identificato al catasto Fabbricati del Comune di Castelluccio Superiore (PZ) – **foglio 63, p.lla 546**, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 6,5 vani, rendita .

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con terreno di proprietà dell'esecutato.

## **NOTIZIE URBANISTICHE**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Risultano, invece, difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali. Nello specifico tali difformità consistono in: - la planimetria catastale riporta al Piano Primo Sottostrada (piano seminterrato) un vano denominato "cantina" che nella planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in realtà è adibito a garage; - la planimetria catastale non riporta una serie di vani al piano seminterrato, nello specifico: - non è riportato il locale "cantinetta", nel quale è stata installata anche una cucina; - non è riportato il locale "bagno"; - non è riportato il "disimpegno"; - non sono riportati due locali a "deposito/legnaia". Tutti questi locali occupano uno spazio del piano seminterrato denominato in planimetria catastale "deposito-magazzino".

Inoltre è stato rilevato, sempre al piano seminterrato, un ampliamento di c.ca 1,60 mq in corrispondenza della tompagnatura sottostante il solaio di calpestio esterno dell'ingresso al fabbricato.

Per l'eliminazione di tali difformità risulta necessario predisporre una pratica al Catasto Urbano di variazione con le dovute modifiche. I costi per l'eliminazione delle sopra indicate difformità ammontano ad €. 1.500,00 a carico aggiudicatario.

*E' stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1911 del 08/09/1994, e da un confronto con lo stato attuale, risulta parzialmente difforme; Ricade in zona "E - Verde agricolo" del vigente Piano di Fabbricazione; Ricade in zona 2 della perimetrazione del Parco Nazionale del Pollino; Ricade in zona Speciale di Conservazione ZPS (Massiccio del Monte Pollino e Monte Alpi).*

*Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livelli o usi civici.*

#### **PROVENIENZA**

*Il bene immobile, per la intera quota 1/1 del diritto di proprietà, è pervenuto al debitore esecutato, in forza di atto di successione, presentata all'ufficio del registro di Lagonegro, rep. 113/2 del 20/02/2001, registrata il 25/02/2003 ai nn. 6214/4410. Per la continuità delle trascrizioni è stato trascritto l'atto di accettazione tacita di eredità in data 29.11.2017 ai nn. 21224/17899, in cui rientra il fabbricato indicato al foglio 63, p.lla 368 (identificativo catastale soppresso in data 14.12.2005 per poi passare al catasto urbano con l'attuale identificativo sopra riportato, in dipendenza dall'ipoteca volontaria del 16.10.2008, a rogito del Notaio dr.ssa Coviello, e registrata il 23.10.2008 ai nn. 19525/3541. Alla dante causa era pervenuto, mediante atto di compravendita, del 16.12.1966, a rogito del Notaio Dott. De Monte, rep. 12016, trascritto il 09.01.1967 presso la Conservatoria di Potenza ai nn. 490/472.*

**Prezzo a base d'asta, 5° ribasso di 1/4: € 13.944,43 (Tredicimilanovecentoquarantaquattro/43)**

**Offerta Minima: € 10.458,47 (Diecimilaquattrocentocinquantotto/47)**

**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**

### **CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA**

- che il **gestore della vendita telematica** è la società "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.";
- che il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Dott. Giuseppe Lammardo;

#### **OFFERTA DI ACQUISTO**

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia.
- Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- 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;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

#### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.**

- 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 del 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**

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato come di seguito indicato: "Tribunale Lagonegro Proc. Esec. Rge 81/2018 conto cauzioni" acceso

presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino Credito Cooperativo Italiano – Filiale di Sala Consilina (SA), recante il seguente numero di **codice IBAN: IT 15 W 08784 76300 010000041845**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura (c.d. conto cauzioni) l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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, tale termine decorrerà dalle delibazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato (<https://www.astetelematiche.it>);

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

Le offerte saranno dichiarate inefficaci: a) se pervengono oltre il termine fissato nell'avviso; b) se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta stabilito nell'avviso; o c) se non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE si procederà con le seguenti modalità:

α) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

β) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**

in particolare:

a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

b) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

La gara avrà termine alle **ore 13:00 del SECONDO giorno** successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero il **23 maggio 2025**;

Si precisa:

– 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

– la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

a) a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

b) al referente della procedura (Professionista delegato) l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Altresi, 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., si procederà 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;

- dell'entità della cauzione prestata;

- dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta. l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4, c.p.c..

#### ASSEGNAZIONE - CONDIZIONI

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 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, eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonchè:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente che il professionista delegato alla vendita comunicherà, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di **creditore fondiario**, (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs n. 385 del 1993.

## FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo per le spese di vendita, **ovvero pari alla somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il professionista delegato alla vendita comunicherà anche le modalità per il versamento.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

## PUBBLICITA' E ADEMPIMENTI

Del presente avviso di vendita, sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

- inserimento di un annuncio sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione – tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, nonché sul sito internet Immobiliare.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto 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, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

## ISTANZA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE

Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal 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 conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G.E. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

### **ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA**

In virtù del principio di "continuità della delega" il professionista è investito del potere di compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso inutile proseguire nelle operazioni e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art. 586, comma 1, c.p.c.

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo (e salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario), il delegato ha facoltà di disporre - senza necessità di autorizzazione del G.E. - ulteriore TENTATIVO DI VENDITA ai sensi dell'art. 591, comma 2, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA per il successivo di un quarto. Per eventuali ulteriori vendite e/o ribassi il delegato deve richiedere, invece, autorizzazione al G.E..

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, predisposizione del decreto di trasferimento, nonché la delega allo stesso professionista per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire, per ciascun lotto di interesse, per l'acquisto degli immobili pignorati 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 all'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 nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*);

Il professionista delegato provvede alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti il decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

### **PRECISAZIONI**

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 29.04.2022 e successiva integrazione del 26.11.2022, dall'esperto stimatore incaricato Geom. Fausto De Luca, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata come prescritta in ordinanza di delega.

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 se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. 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; che 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 degli 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.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Montesano Sulla Marcellana (SA) alla Via dante, 15.



Ogni utile informazione, per quanto attiene le generalità dei debitori esecutati o in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni, potranno essere acquisite presso il domicilio dello studio previo avviso al recapito 339/8932247 - mail: [studiolammardo@alice.it](mailto:studiolammardo@alice.it) .

#### MODALITA' DI VISITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Nella medesima procedura il G.E. ha nominato lo scrivente anche Custode Giudiziario, in sostituzione dei debitori esecutati.

- gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche;
- inoltrata la richiesta, la visita si svolgerà con modalità tali da garantire la riservatezza dell'identità dei richiedenti;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'Ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Montesano Sulla Marcellana, li 03 marzo 2025

Dott. Giuseppe Lammardo