

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 7/2022 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Iginio Cappelli, con studio in Sala Consilina (SA) alla Via G. Mezzacapo n. 39/1 – 84036 – nominato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lagonegro del 14/10/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E. promossa da omissis nei confronti di omissis, nonché custode giudiziario del bene pignorato,

AVVISA

Che in data **7 LUGLIO 2026, ore 18.00**, si procederà alla vendita telematica dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E. – Tribunale di Lagonegro e così identificati:

LOTTO UNICO

Locale al piano terra (catastalmente categoria C/1 – negozi e botteghe), attualmente utilizzato come deposito, facente parte di un fabbricato sito in Padula (SA), Via Noce del Conte s.n.c., in zona periferica a ridosso della Via Nazionale.

Il locale presenta ampia metratura, areazione ed illuminazione mediante finestre poste lungo la parte alta delle tamponature; il subalterno risulta individuato e delimitato solo catastalmente rispetto alla restante porzione del piano terra, non essendo presenti tamponature di delimitazione fisica.

Accesso: dal lato Ovest del fabbricato, con accessibilità facilitata dall'adiacenza alla via comunale asfaltata; completa il bene la presenza di corte comune ai diversi subalterni che costituiscono il fabbricato.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Padula: Foglio 36, particella 353, sub. 8, piano terra, categoria C/1, consistenza catastale 196 m², rendita € 1.963,77.

Titolarità:

Piena proprietà.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzo a titolo gratuito ed utilizzato come deposito.

Situazione urbanistico-edilizia e catastale (si rinvia alla perizia):

Dalla relazione di stima risultano difformità tra lo stato reale dei luoghi e la documentazione catastale/edilizia (mancata delimitazione fisica del sub. 8 rispetto alla restante porzione del piano terra).

È indicata la necessità di presentazione di SCIA per la delimitazione del locale e l'allineamento alla variazione catastale del 16/06/2008; costo stimato degli interventi in circa € 6.500,00. Risulta inoltre istanza di condono edilizio (prot. 3229 del 28/02/1995, ad oggi non finalizzata) relativa al cambio di destinazione d'uso da stalla a locale commerciale del piano terra, con provvedimento UTC Comune di Padula prot. 2862 del 03/04/2012 recante somme a conguaglio per oblazione e contributo di concessione (riferite all'intero piano terra).

Formalità pregiudizievoli (si rinvia alla perizia):

Non risultano trascritte servitù; per il bene non è costituito un condominio.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 39.975,00 (Euro trentanovemilanovecentosettantacinque/00).

OFFERTA MINIMA: € 29.982.00 (Euro ventinovemilanovecentoottantadue/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Al presente avviso si applica l'art. 173-quater disp. att. c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della relazione di stima già agli atti della presente procedura e pubblicata sul sito web: www.astegiudiziarie.it.

Il custode del bene pignorato è il sottoscritto avvocato Iginio Cappelli, il quale potrà essere contattato telefonicamente al numero 340.3958748 dalle ore 16,30 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.astetelematiche.it;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato;

CONDIZIONI DI VENDITA

1. **TERMINE OFFERTE E DATA DI VENDITA:** le offerte dovranno essere presentate entro il 6 LUGLIO 2026 alle ore 13.00 con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. La vendita (verifica ammissibilità e delibazione delle offerte ed eventuale avvio della gara) avrà luogo il giorno immediatamente successivo, e cioè il 7 LUGLIO 2026, alle ore 18.00.
2. **IN CASO DI PLURIME OFFERTE:** in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA.
3. **TERMINE DELLA GARA:** il termine per lo svolgimento dell'eventuale gara (rilanci) scadrà alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello di avvio della gara.
4. **DETERMINAZIONI FINALI:** la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine di gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).
5. **CAUZIONE:** l'offerente dovrà versare una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
6. **MODALITÀ DI VERSAMENTO CAUZIONE:** la cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione" (RGE 7/22/B) intestato alla procedura, utilizzando il seguente **IBAN: IT45F087847641001000005048**.

7. **TEMPI DI ACCREDITO:** il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno fissato per l'esame delle offerte non risulti l'accredito sul conto cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.
8. **RESTITUZIONE CAUZIONE:** in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituita con bonifico entro tre giorni lavorativi; se l'offerente è ammesso alla gara, il termine decorre dalla deliberazione finale all'esito dei rilanci. La restituzione avverrà esclusivamente sul medesimo IBAN di provenienza.
9. **INVIO DELL'OFFERTA:** l'offerta ed i documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna.
10. **SOTTOSCRIZIONE:** per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta: a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC; oppure b) è trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi del D.M. 32/2015 (nei casi consentiti), con le formalità previste dal decreto.
11. **BOLLO:** l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo recupero coattivo).
12. **ALLEGATI:** all'offerta dovranno essere allegati: (a) la contabile del bonifico della cauzione; (b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente; (c) in caso di comunione legale, documento e C.F. del coniuge (salvo deposito successivo dopo aggiudicazione); (d) per minori/interdetti/inabilitati, provvedimento di autorizzazione; (e) per società/enti, documento da cui risultino i poteri ovvero procura/atto di nomina; (f) in caso di offerta congiunta, procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che presenta l'offerta.
13. **CASI DI MALFUNZIONAMENTO PROGRAMMATO:** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati ai sensi del D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo del professionista delegato: iginocappelli@pec.it.
14. **MALFUNZIONAMENTO NON PROGRAMMATO:** nei casi non programmati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione del gestore PEC del mittente; previa documentazione della tempestività, il gestore consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.
15. **ESAME OFFERTE:** l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica; le buste telematiche non saranno aperte se non al momento delle operazioni di vendita.
16. **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA:** la partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni).
17. **VERIFICHE DEL PROFESSIONISTA:** nel giorno e nell'ora fissati il professionista verificherà la regolarità delle offerte e dei documenti, l'effettivo accredito della cauzione, e abiliterà i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale.
18. **ANONIMATO:** i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti sino alla chiusura definitiva delle operazioni; il gestore sostituirà automaticamente i dati con pseudonimi o elementi distintivi.

19. DELIBAZIONE DELLE OFFERTE: il professionista procederà all'aggiudicazione secondo quanto previsto dagli artt. 571 e ss. c.p.c. e dall'ordinanza di vendita (unica offerta; plurime offerte con gara asincrona; criteri di individuazione della migliore offerta e gestione di eventuali istanze di assegnazione).

GARA TRA GLI OFFERENTI

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

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

la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista; qualora il termine finale venga a scadere in un giorno festivo, il termine è automaticamente prorogato al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite PEC e tramite SMS.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 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;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto previsto in caso di mancato versamento del saldo spese);
 - la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
 - ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal professionista delegato ai creditori e ai debitori almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c..

SALDO PREZZO

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine è perentorio e non prorogabile;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez. III n. 18421/2022);
- il versamento del saldo del prezzo deve avvenire: i) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (conto procedura /A) che sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato; oppure ii) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonero, procedura esecutiva immobiliare n. 7/2022 R.G.E.;
- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) si procederà a nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, con trasmissione degli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento ex art. 587 c.p.c.;
- in caso di creditore fondiario, valgono le modalità di legge e quelle indicate nell'ordinanza di vendita (con onere del creditore di comunicare l'ammontare della parte garantita e le coordinate di accredito).

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per oneri e spese di vendita (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione).

- 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 ex D.M. n. 227/2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il G.e. ha disposto che il professionista delegato provveda sull'istanza di assegnazione depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. nei casi previsti dall'ordinanza di vendita (mancanza di offerte; unica offerta inferiore al valore d'asta; migliore offerta, anche all'esito della gara, inferiore al valore d'asta).

PUBBLICITA' LEGALE

Il GE dispone che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei documenti previsti dall'ordinanza di vendita (avviso commerciale, ordinanza e avviso epurati dei riferimenti all'esecutato, planimetria e fotografie), con indicazione dei siti internet ove reperire le informazioni e del nominativo del custode;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso sintetico su siti Internet Casa.it e Idealista.it;
4. 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 e www.reteaste.tv.

Per quanto non previsto, si applicano le leggi vigenti.

Sala Consilina, 3/4/2026

Il delegato alla vendita

Avv. Iginò Cappelli