



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 24/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato Dott.ssa Serena Iuliani, nella procedura esecutiva n. 24/2019 R.G.E. a norma dell'art. 591 bis c.p.c.:

visto

- il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., in data 25.06.2025,
- il disposto di cui all'art. 569 c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni immobili pignorati;

AVVISA

che il giorno **10 giugno 2026, ore 10.30**, si procederà alla vendita telematica asincrona con plurimi rilanci, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da perizia e da ordinanza di delega)

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: Euro € **53.400,00**

Offerta Minima per la partecipazione all'asta: Euro **40.050,00**.

Piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito in in San Rufo (SA) alla via Calaprece snc come di seguito descritti:

Fabbricato destinato ad abitazione composta da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, corridoio, portico e terrazza riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Rufo (SA) al **foglio 10 p.lla 401**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 84 m²; sup totale escluse aree scoperte 82 m², rendita € 204,52, via Calaprece snc, piano T. L'immobile confina su ogni lato con la particella 400 intestata alla stessa ditta.

Terreno in San Rufo riportato in Catasto Terreni al **foglio 10 particella 400**, dalla superficie catastale di 5.525 mq, ha forma triangolare ed è pianeggiante. Confina a nord est con via Calaprece, a sud est con p.lla 244, a sud ovest con Torrente Marza e a nord ovest con sentiero sterrato che segna il confine con la p.lla 135.

Sul terreno, oltre al fabbricato sopra descritto, insiste un **manufatto** utilizzato come deposito e ricovero animali, la cui **costruzione non risulta assentita da alcun titolo autorizzatorio** e, pertanto, considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, **dovrà essere demolito**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore. Il terreno risulta incolto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risultano certificati di conformità degli impianti né attestato di prestazione energetica dell'edificio.

ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA – ABITABILITÀ

Secondo quanto riportato nell'elaborato peritale, l'area nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima:

- è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974, n. 64;

- **rientra nella fascia di 150 metri dal torrente Marza**, ai sensi del D.Lgs 42/2004, per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale; rientra nella perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico e frane del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) adottato definitivamente con deliberazione n. 20 del 18.09.2012 dall'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del Fiume Sele, pubblicata sulla G.U.R.I. n. 247 del 22.10.2012, con:

Rischio potenziale: R_utr 1

Pericolosità potenziale: P_utr 1

Pericolosità alluvione: **Aree inondate dall'alluvione del Sele del novembre 2010.**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili ricadono in **Zona EO - Agricola Ordinaria**. Questa zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole all'insediamento di edifici e di attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto.

Secondo quanto riportato in perizia, dal confronto tra il rilievo eseguito e i grafici di progetto autorizzati con Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, sono emerse **difficoltà riguardanti la destinazione e la divisione di parte degli ambienti interni, di alcune aperture e della realizzazione della terrazza non prevista nel progetto assentito**. In particolare, gli ambienti destinati a deposito attrezzi agricoli e ad autorimessa sono stati trasformati in abitazione (camere da letto, ripostiglio e bagno) con conseguente variazione delle aperture sui prospetti. Nella zona destinata ad abitazione sono state eseguite modifiche nella divisione degli ambienti interni con conseguente variazione delle aperture sui prospetti. È stata, inoltre, realizzata una terrazza coperta da tettoia alla quale si accede dalla cucina.

Considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, le variazioni eseguite non potranno essere sanate. Si dovrà procedere, pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi come previsto nel progetto allegato alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985.

Il perito nominato ha specificato che non risulta certificato di abitabilità.

Sul terreno, al foglio 10 p.la 400 **insiste un manufatto utilizzato come** deposito e ricovero animali, realizzato con una base di blocchi in cls con soprastante intelaiatura di legno, chiusa da teloni plastificati e coperta da pannelli di lamiera. La costruzione **non risulta assentita da alcun titolo autorizzatorio e, pertanto, considerati i vincoli a cui è sottoposta l'area, dovrà essere demolito.**

Pertanto, a carico dell'acquirente resteranno le spese relative al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla Concessione n. 32/861 del 08.3.1985, la demolizione del fabbricato abusivo realizzato sul terreno e le spese di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia redatta dal tecnico nominato dal G.E.

Il Lotto è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Daniela Calvanese, in data 11.03.2023 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40 ultimo comma della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suindicati, così come descritti, valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti le quote condominiali relative, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con tutti i fissi ed infissi, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte debitrice, per la quota di 1/1 in virtù di atto in virtù di atto di compravendita del 08.10.2007 per notar Di Lizia Antonio, notaio in Potenza, rep. 82218/14931, trascritto 11.10.2007 ai nn. 50192/31393.

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) anche se il prezzo è stato determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato a metro quadro.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso all'aggiudicazione e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e di svolgimento della vendita sono regolate dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) e dalle condizioni generali ai paragrafi successivi.

Gestore della vendita è Astegiudiziarie Inlinea SpA. Per assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione: numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; centralino: 0586/20141; mail: assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Portale del Gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it

Professionista Delegato e Custode Giudiziario è il sottoscritto **Dott.ssa Serena Iuliani**. Per ulteriori informazioni: MOBILE 329.6671196 - TEL. 089/2961481– @MAIL: serena.iuliani@inwind.it – PEC serenaiuliani@pec.it.

La Vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega del 25.06.2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Serena Iuliani



CONDIZIONI GENERALI

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.),

L'OFFERTA POTRÀ ESSERE FORMULATA ESCLUSIVAMENTE **CON MODALITÀ TELEMATICHE TRAMITE IL MODULO WEB "OFFERTA TELEMATICA"** FORNITO DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA, A CUI È POSSIBILE ACCEDERE DALLA SCHEDA DEL LOTTO IN VENDITA PRESENTE SUL PORTALE WWW.ASTETELEMATICHE.IT.

IL "MANUALE UTENTE" PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È CONSULTABILE SUL "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE".

L'OFFERTA D'ACQUISTO DEVE CONTENERE, A PENA DI INEFFICACIA:

- a) I DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERENTE E DEL CONIUGE NON OFFERENTE, IN CASO DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

QUALORA IL SOGGETTO OFFERENTE RISIEDA FUORI DAL TERRITORIO DELLO STATO E NON ABBA UN CODICE FISCALE RILASCIATO DALL'AUTORITÀ DELLO STATO, DOVRÀ INDICARE IL CODICE FISCALE RILASCIATO DALL'AUTORITÀ FISCALE DEL PAESE DI RESIDENZA O ANALOGO CODICE IDENTIFICATIVO COME PREVISTO DALL'ART. 12 C. 2 DEL D.M. N. 32 DEL 26.2.2015 - RESIDENZA, DOMICILIO, L'AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

SE L'OFFERENTE È MINORENNE, L'OFFERTA DOVRÀ ESSERE SOTTOSCRITTA DAI GENITORI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE TUTELARE, DA ALLEGARE IN COPIA ATTESTANDONE LA CONFORMITÀ (LA MEDESIMA DOVRÀ ESSERE PRODOTTA IN COPIA CONFORME A SEGUITO DELL'AGGIUDICA E MESSA AGLI ATTI DEL FASCICOLO DI AGGIUDICAZIONE) E DOVRÀ ESSERE ALLEGATO IL DOCUMENTO DEL MINORE;

SE L'OFFERTA È FORMULATA DA PIÙ SOGGETTI, DEVE ESSERE INDICATO COLUI CHE ABBA L'ESCLUSIVA FACOLTÀ DI FORMULARE OFFERTE IN AUMENTO. IN NESSUN CASO SARÀ POSSIBILE TRASFERIRE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA.
- b) L'UFFICIO GIUDIZIARIO PRESSO IL QUALE PENDE LA PROCEDURA;
- c) L'ANNO E IL NUMERO DI RUOLO GENERALE DELLA PROCEDURA;
- d) IL NUMERO O ALTRO DATO IDENTIFICATIVO DEL LOTTO;
- e) LA DESCRIZIONE DEL BENE;
- f) L'INDICAZIONE DEL REFERENTE DELLA PROCEDURA;
- g) LA DATA E L'ORA FISSATA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA;
- h) IL PREZZO OFFERTO, CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE DEL 25% RISPETTO AL PREZZO BASE, ED IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO (IN OGNI CASO NON SUPERIORE 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE);
- i) L'IMPORTO VERSATO A TITOLO DI CAUZIONE;
- l) LA DATA, L'ORARIO E IL NUMERO DI CRO DEL BONIFICO EFFETTUATO PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE ED IL NUMERO DI IBAN DEL CONTO DAL QUALE È PERVENUTO IL VERSAMENTO;

- m) IL CODICE IBAN DEL CONTO SUL QUALE È STATA ADDEBITATA LA SOMMA OGGETTO DEL BONIFICO;
- n) L'INDIRIZZO DELLA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA O, IN ALTERNATIVA, DELLA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PER LA VENDITA TELEMATICA DI CUI ALL'ART.12 C. 4 DM 26 FEBBRAIO 2015 N. 32 UTILIZZATA PER TRASMETTERE L'OFFERTA E PER RICEVERE LE COMUNICAZIONI PREVISTE;
- o) L'EVENTUALE RECAPITO DI TELEFONIA MOBILE OVE RICEVERE LE COMUNICAZIONI PREVISTE.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- **FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ E COPIA DEL CODICE FISCALE** DEL SOGGETTO OFFERENTE E SE NECESSARIO COPIA DI VALIDA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE I POTERI O LA LEGITTIMAZIONE (ES. PROCURA SPECIALE O CERTIFICATO CAMERALE, DELIBERA ASSEMBLEARE);
- **COPIA DEL BONIFICO BANCARIO EFFETTUATO PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE;**
- AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI;
- UNA **DICHIARAZIONE DA CUI RISULTI LO STATO CIVILE**; 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); NELL'IPOTESI DI ACQUISTO A TITOLO PERSONALE DA PARTE DI UNO SOLO DEI CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, OCCORRERÀ PRODURRE OLTRE ALLA DICHIARAZIONE DI QUEST'ULTIMO DI CUI ALL'ART. 179, COMMA 1 LETTERA F C.C., QUELLA DEL CONIUGE NON ACQUIRENTE AUTENTICATA DAL CANCELLIERE O DA ALTRO PUBBLICO UFFICIALE;
- SE IL SOGGETTO OFFERENTE È MINORENNE, 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 DEL GIUDICE TUTELARE DA ALLEGARE IN COPIA ATTESTANDONE LA CONFORMITÀ (LA MEDESIMA DOVRÀ ESSERE PRODOTTA IN COPIA CONFORME A SEGUITO DELL'AGGIUDICA AGLI ATTI DEL FASCICOLO DELL'ESECUZIONE);
- 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 GIUSTIFICHINO I POTERI;
- SE L'OFFERTA È FORMULATA DA PIÙ PERSONE, COPIA DELL'AUTORIZZAZIONE SOTTOSCRITTA DAGLI ALTRI OFFERENTI ED AUTENTICATA DAL CANCELLIERE O DA ALTRO PUBBLICO UFFICIALE PER PARTECIPARE ALLA VENDITA;
- **L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA.**

IN NESSUN CASO SARÀ POSSIBILE TRASFERIRE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE SALVO CHE SIANO DECORSI 120 GIORNI DALLA SUA PRESENTAZIONE E LA STESSA NON SIA STATA ACCOLTA.

L'OFFERTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, DOVRÀ ESSERE SOTTOSCRITTA DIGITALMENTE, UTILIZZANDO UN CERTIFICATO DI FIRMA DIGITALE IN CORSO DI VALIDITÀ, RILASCIATO DA UN ORGANISMO INCLUSO NELL'ELENCO PUBBLICO DEI CERTIFICATORI ACCREDITATI, **E TRASMESSA A MEZZO DI CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA**, OPPURE IN ALTERNATIVA, TRASMESSA A MEZZO DI **CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PER LA VENDITA TELEMATICA** AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 4 E DELL'ART. 13 DEL D.M. N. 32/2015, CON LA PRECISAZIONE CHE, IN TAL CASO LA TRASMISSIONE SOSTITUISCE LA FIRMA DELL'OFFERTA A CONDIZIONE CHE: L'INVIO SIA AVVENUTO RICHIEDENDO LA RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA, IL GESTORE DEL SERVIZIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA ATTESTA NEL MESSAGGIO (O IN UN SUO

ALLEGATO) DI AVER PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLE CREDENZIALI DI ACCESSO PREVIA IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE OVVERO DI COLUI CHE DOVREBBE SOTTOSCRIVERE L'OFFERTA (**QUESTA MODALITÀ DI 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. 32/2015**).

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE INViate UNITAMENTE AGLI ALLEGATI, CON LE MODALITÀ SOTTO INDICATE, ENTRO LE ORE 12,00 DEL GIORNO 9 GIUGNO 2026 (ANTECEDENTE A QUELLO DELLA VENDITA), INVIANDOLE 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 (ATTUALMENTE PARI AD € 16,00) IN MODALITÀ TELEMATICA, SALVO CHE SIA ESENTATO AI SENSI DEL DPR 447/2000. IL BOLLO PUÒ ESSERE PAGATO SUL PORTALE DEI SERVIZI TELEMATICI ALL'INDIRIZZO [HTTP://PST.GIUSTIZIA.IT](http://PST.GIUSTIZIA.IT), TRAMITE CARTA DI CREDITO O BONIFICO BANCARIO. IL MANCATO VERSAMENTO DEL BOLLO NON DETERMINA L'INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA, SALVO L'AVVIO DELLE PROCEDURE PER IL RECUPERO COATTIVO.**

NEI CASI PROGRAMMATI DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA COMUNICATI AL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA DAL RESPONSABILE PER I SISTEMI INFORMATIVI AUTOMATIZZATI DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA AI SENSI DELL'ART. 15 C. 1 DEL D.M. 32 DEL 2015, L'OFFERTA SARÀ FORMULATA MEDIANTE INVIO ALL'INDIRIZZO PEC DEL DELEGATO ALLA VENDITA SERENAIULIANI@PEC.IT.

NEI CASI DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA NON PROGRAMMATI O NON COMUNICATI A NORMA DEL COMMA 1, 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 È TENUTO A PERMETTERE LA PARTECIPAZIONE DELL'OFFERENTE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'OFFERENTE DOVRÀ VERSARE ANTICIPATAMENTE, A TITOLO DI CAUZIONE, UNA SOMMA PARI AL DIECI PER CENTO (10%) DEL PREZZO OFFERTO TRAMITE BONIFICO BANCARIO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO INTESTATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2019 AL SEGUENTE IBAN IT 83 H 03268 15202 052120013021 TALE IMPORTO SARÀ TRATTENUTO IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO.

IL BONIFICO, DOVRÀ ESSERE EFFETTUATO IN MODO TALE CHE L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBAIA LUOGO NEL TEMPO UTILE DA CONSENTIRE L'ACCREDITO PER LE DETERMINAZIONI SULL'AMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA. 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 DELIBAZIONE SULLE STESSE IL PROFESSIONISTA NON RISCONTRI L'ACCREDITO DELLE SOMME SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA L'OFFERTA SARÀ CONSIDERATA INAMMISSIBILE.

IN CASO DI MANCATA AGGIUDICAZIONE E IN CASO DI PLURIMI OFFERENTI, ALL'ESITO DELL'AVVIO DELLA GARA, L'IMPORTO VERSATO A TITOLO DI CAUZIONE (AL NETTO DEGLI EVENTUALI ONERI BANCARI) SARÀ RESTITUITO AI SOGGETTI OFFERENTI NON AGGIUDICATARI. LA RESTITUZIONE AVRÀ LUOGO ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE BONIFICO SUL CONTO CORRENTE UTILIZZATO PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

LE BUSTE SARANNO APERTE TRAMITE IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA WWW.ASTETELEMATICHE.IT DAL PROFESSIONISTA DELEGATO SOLO NELLA DATA ED ALL'ORARIO FISSATI PER L'ESAME DELLE OFFERTE, 10 GIUGNO 2026 ORE 10.30.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROCEDERÀ ALLA VERIFICA PRELIMINARE DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE:

- VERIFICHERÀ CHE LE OFFERTE FORMULATE E LA CORRETTEZZA E COMPLETEZZA DELLE INFORMAZIONI E DEI DOCUMENTI RICHIESTI;
- VERIFICHERÀ CHE L'EFFETTIVO ACCREDITO DELL'IMPORTO COMPRESIVO 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

L'OFFERTA NON È EFFICACE:

- a) SE PERVIENE OLTRE IL TERMINE STABILITO NELL'AVVISO DI VENDITA;
- b) SE È INFERIORE DI OLTRE 1/4 DEL PREZZO BASE;
- c) SE L'OFFERENTE NON PRESTA CAUZIONE A MEZZO BONIFICO BANCARIO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA E INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA DI MISURA NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO PROPOSTO.

LA PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALL'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA AVRÀ LUOGO ESCLUSIVAMENTE TRAMITE L'AREA RISERVATA DEL PORTALE WWW.ASTETELEMATICHE.IT, ACCEDENDO ALLA STESSA CON LE CREDENZIALI PERSONALI ED IN BASE ALLE ISTRUZIONI RICEVUTE ALMENO 30 MINUTI PRIMA DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA, SULLA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA O SULLA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PER LA VENDITA TELEMATICA, UTILIZZATA PER TRASMETTERE L'OFFERTA. SI PRECISA CHE ANCHE NEL CASO DI MANCATA CONNESSIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE O DEGLI OFFERENTI, L'AGGIUDICAZIONE SARÀ COMUNQUE DISPOSTA, FATTA SALVA L'APPLICAZIONE DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ART 522 C. 2 E 3 CPC

IN CASO DI UN'UNICA OFFERTA:

- a) SE L'OFFERTA È PARI O SUPERIORE AL "VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO" INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA, L'OFFERTA È ACCOLTA ED IL BENE AGGIUDICATO ALL'OFFERENTE;
- b) SE L'OFFERTA È INFERIORE AL "VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO" INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA (OVVIAMENTE, NEI LIMITI DI AMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA 75%), L'OFFERTA SARÀ ACCOLTA ED IL BENE AGGIUDICATO ALL'OFFERENTE SALVO CHE:
 - 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);
 - 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 DELIBAZIONE DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE ED AGLI ADEMPIMENTI CONSEGUENZIALI;.

NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE

SI PROCEDERÀ CON GARA TELEMATICA TRA GLI OFFERENTI. **LA GARA AVRÀ LUOGO NELLA FORMA DELLA VENDITA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIÙ ALTA SECONDO IL SISTEMA DELLA UNICA OFFERTA SEGRETA LA GARA, AVRÀ INIZIO SUBITO DOPO L'APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE E COMUNQUE IN UN MOMENTO TEMPORALE SUCCESSIVO ALLE ORE 11.00 DEL GIORNO INDICATO PER LA VENDITA.**

IL PROFESSIONISTA PROCEDERÀ ANZITUTTO AD AVVIARE LA GARA TRA GLI OFFERENTI. IN PARTICOLARE:

- 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;
- OGNI PARTECIPANTE POTRÀ FORMULARE UN'UNICA ULTERIORE OFFERTA NEL PERIODO DI DURATA DELLA GARA;
- 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 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;

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; UNA VOLTA DECORSO IL LASSO TEMPORALE FISSATO PER LO SVOLGIMENTO DELLA GARA, IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA 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 (FERMA LA POSSIBILITÀ PER IL PROFESSIONISTA DI PROCEDERE DIRETTAMENTE AL DOWNLOAD DEL REPORT DAL SITO DEL GESTORE);

LE COMUNICAZIONI AI PARTECIPANTI AVRANNO LUOGO TRAMITE POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA ALL'INDIRIZZO COMUNICATO DAL SOGGETTO PARTECIPANTE E TRAMITE SMS.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO PROCEDA ALL'INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED ALLE DETERMINAZIONI SULL'AGGIUDICAZIONE NEI SEGUENTI TERMINI:

INDIVIDUERÀ LA MIGLIORE OFFERTA TENENDO CONTO – NELL'ORDINE DI SEGUITO INDICATO – DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- MAGGIOR IMPORTO DEL PREZZO OFFERTO;
- A PARITÀ DI PREZZO OFFERTO, MAGGIOR IMPORTO DELLA CAUZIONE PRESTATATA;
- A PARITÀ ALTRESÌ DI CAUZIONE PRESTATATA, MINOR TERMINE INDICATO PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO;
- A PARITÀ ALTRESÌ DI TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO, PRIORITÀ TEMPORALE NEL DEPOSITO DELL'OFFERTA;

IL PROFESSIONISTA PROCEDERÀ INFINE COME SEGUE:

QUALORA IL MIGLIOR PREZZO OFFERTO ALL'ESITO DELLA GARA O COMUNQUE IL MIGLIOR PREZZO RISULTANTE ALL'ESITO DELL'AVVIO DELLA STESSA (E CIÒ ANCHE NEL CASO IN CUI NON SIANO 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 DELIBAZIONE DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE ED AGLI ADEMPIMENTI CONSEQUENZIALI;

DISPOSTA L'AGGIUDICAZIONE, IL VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO DEVE AVVENIRE 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 A 120 GIORNI, ENTRO IL TERMINE ONNICOMPRESIVO DI 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DEVE AVER LUOGO CON LE SEGUENTI MODALITÀ:

BONIFICO BANCARIO SUL CONTO CORRENTE SU CUI È STATO VERSATO L'ACCONTO (CON LA PRECISAZIONE CHE – AI FINI DELLA VERIFICA DELLA TEMPESTIVITÀ DEL VERSAMENTO – SI DARÀ RILIEVO ALLA DATA DELL'ORDINE DI BONIFICO);

OPPURE:

CONSEGNA AL PROFESSIONISTA DELEGATO DI UN ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO AL TRIBUNALE DI LAGONEGRO, PROCEDURA ESECUTIVA, N. 24/2019 R.G.E.;

IN CASO DI INADEMPIMENTO ALL'OBBLIGAZIONE DI PAGAMENTO DEL PREZZO:

- L'AGGIUDICAZIONE SARÀ REVOCATA E LE SOMME VERSATE DALL'AGGIUDICATARIO A TITOLO DI

CAUZIONE SARANNO ACQUISITE A TITOLO DI MULTA;

- 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.;

QUALORA IL PROCEDIMENTO SI BASI SU CREDITO FONDIARIO, AI SENSI DELL'ART. 41, COMMA 4, D.LGS. 1.9.93 N. 385, IL VERSAMENTO DEL PREZZO AVRÀ LUOGO CON LE SEGUENTI MODALITÀ:

- L'AGGIUDICATARIO PROCEDERÀ IN OGNI CASO AL VERSAMENTO PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO CON LE MODALITÀ SOPRA INDICATE;
- 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);

NEL TERMINE FISSATO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E CON LE MEDESIME MODALITÀ SOPRA INDICATE, **L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ DEPOSITARE UNA SOMMA A TITOLO FORFETTARIO PARI AL 20% DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE PER GLI ONERI E LE SPESE DI VENDITA CHE RESTANO IN OGNI CASO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.**

NEL CASO DI MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO DELLE SPESE NEL TERMINE SOPRA INDICATO, IL PROFESSIONISTA DEPOSITERÀ UNA RELAZIONE ATTESTANTE IL MANCATO VERSAMENTO DEL SALDO SPESE E CONTENENTE LA QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ESISTENTI A QUELLA DATA.

IL PROFESSIONISTA ACCANTONERÀ UNA SOMMA PARI ALL'IMPORTO NECESSARIO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ESISTENTI A QUELLA DATA E PROCEDERÀ AGLI ADEMPIMENTI PER LA DISTRIBUZIONE DEL RESIDUO AI CREDITORI. L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO AVRÀ LUOGO SOLO ALL'ESITO DEL SALDO SPESE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

LE SOMME CHE SI RENDESSERO NECESSARIE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ECCEDENTI LA MISURA QUANTIFICATA DAL PROFESSIONISTA SARANNO POSTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

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

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 SASFATTIVA) O DAL VERSAMENTO DELLE SPESE (SE SASFATTIVA) (TERMINI ORDINATORI DECISI DAL G.E. PER IL SOLLECITO SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO, CFR. CASS. N. 2044 DEL 2017).

PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE AVVISO SI APPLICANO LE VIGENTI NORME DI LEGGE.

TUTTE LE ATTIVITÀ CHE A NORMA DELL'ART. 571 E SS. C.P.C. DEVONO ESSERE COMPIUTE IN CANCELLERIA O DAVANTI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SONO ESEGUITE DAL PROFESSIONISTA DELEGATO PRESSO IL SUO STUDIO.

INFORMAZIONI GENERALI

AVVENUTO IL VERSAMENTO DEL PREZZO, OVE IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE **NON SOSPENDA LA VENDITA** SE RITENGA CHE IL PREZZO OFFERTO SIA NOTEVOLMENTE INFERIORE A QUELLO GIUSTO (ART. 586 C.P.C.), IL PROFESSIONISTA DELEGATO PREDISPONE IL **DECRETO DI TRASFERIMENTO** E TRASMETTE SENZA INDUGIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IL FASCICOLO, ALLEGANDO, SE PREVISTO DALLA LEGGE, IL VIGENTE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (QUESTO ADEMPIMENTO RIGUARDA ESCLUSIVAMENTE I TERRENI OVVERO I FABBRICATI RURALI CENSITI AL CATASTO TERRENI).

CONTRO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO È PROPONIBILE L'OPPOSIZIONE A NORMA DELL'ART. 617 C.P.C. (OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI).

L'ART. 588 E SS. C.P.C. DISPONE CHE OGNI CREDITORE, NEL TERMINE DI DIECI GIORNI PRIMA DELLA DATA DELL'UDIENZA FISSATA PER LA VENDITA, PUÒ PRESENTARE ISTANZA DI ASSEGNAZIONE, PER SÉ O A FAVORE DI UN TERZO, E DEVE ESSERE PROPOSTA NELLA FORMA DEL RICORSO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE O AL PROFESSIONISTA DELEGATO.

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 ABBAIA AVUTO LUOGO PER MANCANZA TOTALE DI OFFERTE; II) LA VENDITA NON ABBAIA AVUTO LUOGO IN QUANTO L'UNICA OFFERTA SIA STATA DI IMPORTO INFERIORE AL VALORE D'ASTA; III) LA VENDITA NON ABBAIA 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

MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI

I PARTECIPANTI ALLE ASTE, HANNO LA POSSIBILITÀ DI OTTENERE MUTUI A TASSI E CONDIZIONI ECONOMICHE PRESTABILITI DA OGNI SINGOLA BANCA ADERENTE AL C.D. PROTOCOLLO ABI PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGLI AGGIUDICATARI. L'ELENCO DELLE BANCHE ADERENTI ALL'INIZIATIVA POTRÀ ESSERE REPERITO SUL SITO INTERNET DELL'ABI.

SI INVITA A CONTATTARE DIRETTAMENTE LE SEDI DELLE AGENZIE O FILIALI INCARICATE DALLE BANCHE STESSE, DELLE QUALI SARÀ DISPONIBILE ANCHE IL RECAPITO TELEFONICO, SEMPRE PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO O PRESSO IL SITO ABI ([HTTP://WWW.ABI.IT/](http://www.abi.it/)).

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Serena Iuliani