TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Procedura Esecutiva N. **62/2008 R.G.E.** - promossa da **Yoda SPV S.r.l.** (già **Banco di Napoli s.p.a.)** contro XXXXXXX

Il sottoscritto Avv. **Italo Grillo**, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. **dott. Aniello Maria DE PIANO del 17 dicembre 2025**

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2027**, alle ore **17,00**, presso il proprio studio sito in Lauria (PZ) alla Traversa Ammiraglio Ruggiero snc, tel. 0973/302601, cell. 338/6395723 e-mail: avvitalogrillo@gmail.com, procederà alla **quarta vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale
Ubicazione: Gallicchio (PZ), Via S. Rocco – piano terra
Diritto reale: Proprietà
Quota: 1/1
Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 613, Subalterno 5, Categoria C/3, classe 2, Graffato con Particella 615, Subalterno 5
- **Superficie convenzionale:** 257,16 m²

Descrizione sintetica: Locale adibito a laboratorio per arti e mestieri, composto da due aree:

- zona produzione con depositi materie prime;
- zona ufficio, spogliatoio e garage.
- Buono stato manutentivo, nessuna criticità strutturale o impiantistica rilevata. Altezza interna 3,60 m.

Valore di stima: € 63.000,00
Prezzo base: € 26.578,13 (euro ventiseimilacinquecentosettantotto/13);
Si specifica che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e cioè non inferiore ad € 19.933,59 (euro diciannovemilanovecentotrentatré/59).

LOTTO 2 – Appartamento
Ubicazione: Gallicchio (PZ), Via San Rocco n. 300 – piano primo
Diritto reale: Proprietà
Quota: 1/1
Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 613, Subalterno 6, Categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, Graffato con Particella 615, Subalterno 6
- **Superficie convenzionale:** 213,10 m²

Descrizione sintetica: Appartamento con doppio accesso (frontale e retro), composto da:

- ingresso con ripostiglio,
- ampia zona giorno con terrazzo,
- disimpegno,
- camere da letto,
- camera matrimoniale con cabina armadio, servizio e terrazzo.
- Buono stato manutentivo, nessuna criticità strutturale o impiantistica.

Valore di stima: € 105.000,00
Prezzo base: € 44.296,88 (euro quarantaquattromiladuecentonovantasei/88);

Si specifica che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e cioè non inferiore ad € 33.222,66 (euro trentatremiladuecentoventidue/66).

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato in costruzione
Ubicazione: Gallicchio (PZ), Via S. Rocco, snc – piano secondo/mansarda
Diritto reale: Proprietà
Quota: 1/1
Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 613, Subalterno 7 – Categoria F/3 – Graffato con Particella 615, Sub. 7
- Catasto Fabbricati – Foglio 14, Particella 613, Subalterno 2 – Categoria F/3
- **Superficie convenzionale:** 218,08 m²

Descrizione sintetica: Porzione di fabbricato allo stato grezzo, composta da due ambienti comunicanti. Accesso tramite scala esterna in cemento non rifinita. Assenti finiture interne e impianti. Altezza media superiore a 3,30 m. Aree esterne (p.lla 612 e 614) classificate come Bene Comune non Censibile.
Valore di stima: € 52.000,00
Prezzo base: € 21.937,50 (euro ventunomilanovecentotrentasette/50);
Si specifica che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e cioè non inferiore ad € 16.453,13 (euro sedicimilaquattrocentocinquantatré/13).
I beni risultano occupati dalla parte esecutata.

Il CTU ha riscontrato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è: il professionista delegato Avv. Italo GRILLO

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

La vendita avverrà in **tre lotti**, 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 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 ad impianti di legge 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 del bene. Il bene venduto è libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a cura della procedura salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario; 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 dell'aggiudicatario.

Pubblicità Legale-contenuto e termini della pubblicità:

- Inserimento, almeno **sessanta (60)** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sul "portale delle vendite pubbliche" di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita; la planimetria del bene posto in vendita; fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
- 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 di acquisto;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it– **almeno quaranta (40)** giorni prima della data fissata per la vendita 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;
- 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, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Offerta

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, e depositate entro le ore **13,00** del giorno **15 febbraio 2027 (giorno antecedente quello della vendita).**

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura – acceso presso **BCC Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT80Z0706642010000000433818**.

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

- Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, oppure;
b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6,

comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

- L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia – offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;
nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

- l'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche indicate – una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'importo della cauzione (nella misura indicata del 10% del prezzo offerto) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva immobiliare **RGE 62/2008** acceso presso **BCC Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT80Z0706642010000000433818**;
- il bonifico deve essere effettuato a carico dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;
- in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica dell'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, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

- L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento di svolgimento delle operazioni di vendita telematiche sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- 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;

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c., nonché delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue:

ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile:

a) qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
b) qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (entro i limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale e in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione) e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588-589 c.p.c. (in tal altro caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali);

ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili:

a) sarà avviata la gara tra gli offerenti che avrà luogo nella forma della **vendita asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**, con le seguenti modalità:
   - ✓ 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 della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e avrà termine 24 ore dopo**;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara (**18 febbraio 2027**);
- si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari in punto di ammissibilità delle offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da parte 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;
- 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 al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate o di coloro che le abbiano effettuate;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite p.e.c. all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato dei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:
qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente 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 nel presente avviso di vendita e siano state presentate offerte di assegnazione, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Saldo Prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta è di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile; il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente della procedura – acceso presso **BCC Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT14I0706642010000000429126** (si precisa che – ai fini di verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico), oppure,

- consegna al sottoscritto professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonegro, **procedura esecutiva n. 62/2008 R.G.E.**

In caso di inadempimento dell'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 sottoscritto professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene posto in vendita sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 D Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), 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 del prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (si precisa 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).

Spese

Entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di vendita, con le medesime modalità sopra indicate (bonifico su **BCC Magna Grecia - Filiale di Lagonegro – IBAN IT14I0706642010000000429126 ovvero consegna di assegno circolare)**, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario: **la somma forfettaria in questione sarà pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:
• il professionista depositi 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 accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
• l'emissione del decreto di trasferimento abbia 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.

In ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8):
Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., **formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo**, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà: a) 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.

Esito negativo della vendita

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procede ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di tre ribassi; nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato relazionerà al G.E. seguendo quanto richiesto nell'ordinanza di vendita in merito a tanto.

Adempimenti successivi alla vendita

Il delegato:
- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.
- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) la Cancelleria ne curerà la tempestiva comunicazione alle parti ed il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Se vi è stata richiesta di liberazione del bene staggito da parte dell'aggiudicatario il custode avrà cura di depositare la bozza del decreto di attuazione del rilascio insieme alla bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato.

Progetto di distribuzione:

Il delegato:
- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;
- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario;
- considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;
- redigerà quindi la bozza del progetto di distribuzione e provvederà a trasmetterlo ai creditori nel termine di 30 giorni prima dell'udienza di discussione assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni ed infine depositerà la bozza finale del progetto di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;

- presenzierà all'udienza di discussione del progetto di distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.
Inoltre, il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di assegnazione ex art. 510 c.p.c. – procederà a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati nel progetto approvato.

Il delegato segnalerà senza indugio al G.E. qualsiasi anomalia dovesse riscontrare nella fase di presentazione delle offerte, nella fase della eventuale gara o in sede di aggiudicazione (a mero titolo esemplificativo, segnalerà con adeguato risalto l'ipotesi in cui, pur in presenza di una pluralità di offerte, la gara non abbia luogo, risultando l'immobile aggiudicato al proponente dell'offerta più alta)

****

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto nominato che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistico-edilizia, l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 46, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e di cui all'Art. 40, co. 6, L. 28 febbraio 1985, N. 47.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicheranno le disposizioni del G.E. di cui all'ordinanza di vendita, nonché le norme di Legge vigenti.

Per ogni altra informazione circa le modalità degli incanti, si rinvia all'ordinanza di vendita.
Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e segg. c.p.c., sono compiute dal Cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dal Professionista Delegato presso il proprio studio. Gli interessati potranno chiedere chiarimenti contattando il professionista delegato, che è anche Custode Giudiziario, presso il proprio studio, tel. 0973-302601 - cell. 338/6395723, dalle ore 16,30 alle ore 20,00; mail: avvitalogrillo@gmail.com.
Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni consultando il fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria Esecuzioni presso il Tribunale di Lagonegro.
Lauria, 26 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Italo Grillo