

**Tribunale di Lagonegro**

Avviso di vendita immobiliare

Procedura esecutiva R.G.E. n.107/2018 promossa da XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Carnevale con studio in Francavilla in Sinni, Pz, residente in via S. Elania, 14, pec [massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it](mailto:massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it), professionista delegato dal G.E. del Tribunale di Lagonegro, Dott.ssa Giuliana Santa Trotta per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe, vista l'ordinanza del 19/3/2024, ritenuti sussistenti i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistendo altresì i presupposti affinché la vendita avvenga con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n.32;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

visti gli articoli 569 e 591 bis cpc;

**AVVISA**

Che il **giorno 10 Giugno 2025, ore 12:00** si provvederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ  
TELEMATICHE**

del compendio pignorato appresso descritto

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA (come da C.T.U.  
in atti)**

**LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà dell'immobile - negozio posto al piano seminterrato  
distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuraia 1  
- cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €.  
607,97 alla via Aspromonte n. 2 del Comune di Maratea (PZ) -  
composto da un piano seminterrato.**

Confina con strada comunale Via Aspromonte, con la strada via Salita Pietra del Pesce, con altro fabbricato individuato in mappa con la particella n. 171 e con sovrastante appartamento facente parte dello stesso edificio.

Possiede n. 2 ingressi, sia da via Aspromonte che da via Salita Pietra del Pesce. La zona risulta urbanizzata con la presenza della rete elettrica, del metano, idrica e della rete fognante su via Aspromonte e Salita Pietra del Pesce.

L'immobile si compone di: Piano seminterrato con vano a) di mq. 19,55, vano b) di mq. 18,28, vano c) di mq. 13,08 vano d) di mq. 1,26 e vano e) di mq. 1,47 con una superficie netta interna di mq. 53,64 e una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di mq. 84,58.

I debitori esecutati risultano essere titolari, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , della piena proprietà dell'immobile.

**Dati catastali:** Comune di Maratea (PZ) – Via Aspromonte n. 2, distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 (con rendita catastale di €. 607,97 del Comune di Maratea)

**Stato di possesso:** l'immobile risulta libero da persone e/o cose.

**Regolarità edilizio – urbanistico:** lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; tuttavia, sono presenti le seguenti difformità relative al piano seminterrato: 1. non è stata eseguita alcuna tramezzatura interna del vano a) con accesso da via Aspromonte; 2. i collegamenti (porte) tra i vani a), b) e c) non corrispondono a quelli indicati nella planimetria di progetto; 3. non sono state realizzate n. 2 finestre su via Aspromonte; 4. sono stati realizzati n. 2 vani e) e d) non previsti nella planimetria di progetto; 5. l'apertura di collegamento tra il vano a) e c) non è stata realizzata (cfr. perizia agli atti).

Tali difformità (strutturali e non) possono essere sanate presentando Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.

La scheda catastale non necessita di aggiornamento.

**Certificazione energetica:** assenza di attestazioni di conformità e di esecuzione a regola d'arte degli impianti.

## **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

**IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI €. 48.300,00  
(quarantottomilatrecento/00),**

**con OFFERTA MINIMA pari ad € 36.225,00  
(trentaseimiladuecentoventicinque/00),** vale a dire offerta  
corrispondente al 75% del valore d'asta (ossia data dal valore di stima indicato  
dall'esperto nella relazione depositata in atti ridotto del 25%)

\*\*\*\*\*

## **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Il lotto posto in vendita è meglio descritto ed identificato nella relazione di stima redatta dal CTU, geom. Mario Michele Battaglia, depositata in data 24/6/2022, che forma parte integrante del presente avviso, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

## **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

**09 Giugno 2025 ora 12.00**

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona.

## **DATA DELLA VENDITA**

**10 Giugno 2025 ORE 12.00**

In tale data 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 nel prosieguo del presente avviso.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali avranno luogo a cura del professionista delegato presso il proprio studio; allo stesso modo, tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del professionista delegato presso il proprio studio;

## **EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

**VENDITA ASINCRONA**

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso): alle ore 12.00 del 12 Giugno 2025

**DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti):

**13 Giugno 2025 ore 14:00**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per ogni ulteriore informazione, anche su eventuali irregolarità urbanistiche, si fa rinvio alla perizia depositata dal consulente e depositata in atti. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate da spese e cura della procedura. 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.

**VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

DISPONE CHE

- il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

1) nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, 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 indicare espressamente nel verbale;
- in secondo luogo, 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista 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 prestata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- 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 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;

### **SALDO PREZZO**

#### DISPONE

- che il versamento del saldo del prezzo debba 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 onnicomprensivo 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.

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

a) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure:

b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Lagonero, procedura esecutiva, n. 107/2018 R.G.E., previo tempestivo appuntamento da concordare con il professionista delegato;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

a) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

b) il professionista proceda 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.;

- che, laddove il bene 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 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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);

## **SALDO SPESE**

### **DISPONE**

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari: • in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione; • per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) 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;
- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

#### PRECISAZIONI

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 soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### DISPONE

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;
- che il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

#### **OFFERTA**

##### DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata 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,

- che all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto "cauzione" dell'importo della cauzione; b) 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); c) 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; 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;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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 attesti 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: [massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it](mailto:massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it);

- che, 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**

DISPONE:

- che l'importo della cauzione, fissato nella misura del dieci per cento (10%) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione" ed intestato alla procedura (RGE 107/2018) (**IBAN: IT 22 P 07066 41990 000000428449, BCC MAGNA GRECIA FILIALE DI FRANCAVILLA IN SINNI (PZ)**);

- che il bonifico sia 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 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;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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;

- che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e per l'effetto:

## **ESAME DELLE OFFERTE**

DISPONE

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

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

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

- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **GARA TRA GLI OFFERENTI**

DISPONE:

- 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.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio, nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, alle ore 12.00 del 11 Giugno 2025, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata;
- la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara, ovvero alle ore 12.00 del 12 Giugno 2025;
- 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 12.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato;

#### PRECISAZIONI

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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

DISPONE

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

DISPONE

- che il professionista delegato provveda 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;

- che il professionista delegato provveda: 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

## **PUBBLICITA' LEGALE**

DISPONE

L'avviso di vendita è reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti:  
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 e copia dell'avviso di

ASTE GIUDIZIARIE®  
vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia);

un numero congruo di 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;

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](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione di avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima – 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;

4. pubblicazione dello stesso su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) del *virtual tour* 360° dei beni in vendita (realizzato a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.).

## **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

### **DISPONE**

Il professionista 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.

- redigerà, entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, 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 provvederà anche 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.

Il Giudice DELEGA il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o assegnazione e per l'effetto:

DISPONE che

- il professionista indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- il professionista inviterà nel verbale di aggiudicazione (o, comunque, con atto

successivo): 1) 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; 2) 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; 3) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;

- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;

- il professionista 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 in cancelleria la bozza del progetto di distribuzione nel termine di 10 giorni prima della udienza indicata per la discussione del progetto di riparto innanzi al giudice;

- nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato: • il professionista delegato richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);

• qualora il creditore risulti aver incassato somme in misura superiore all'importo per il quale abbia avuto luogo l'ammissione allo stato passivo, il professionista indicherà nel progetto l'importo effettivamente spettante;

- il professionista 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;

- il professionista delegato provvederà infine all'esito dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c. tenuta dal giudice o comunque del provvedimento di approvazione reso ai sensi dell'art. 598 c.p.c. o di assegnazione ex art. 510 c.p.c., a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di assegnazione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali

## **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al medesimo Professionista Delegato, dott. Massimiliano Carnevale, con studio in Francavilla in Sinni (Pz) (Tel/Fax0973.577866) email: [studiocommercialecarnevale@gmail.com](mailto:studiocommercialecarnevale@gmail.com), pec [massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it](mailto:massimiliano.carnevale@pec.commercialisti.it) cell. 335.495522

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del suddetto Custode e Delegato, il quale potrà fornire ogni informazione utile in merito alle modalità di vendita ed alle caratteristiche e consistenza dei beni.

Francavilla S.S., 22.01.2025

Il Professionista Delegato

Dott. Massimiliano Carnevale