

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

**Ufficio Espropriazioni immobiliari**

**G.E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta - R.G.E. N. 37/2019**

**AVVISO DI VENDITA**

**Dott. Sabato Montella**, con studio in Nola alla Via Giovanni XXIII,7, nella qualità di professionista delegato alla vendita dei beni pignorati in virtù di ordinanza di delega del G.E. dott. Giuliana Santa Trotta del 30 maggio 2023 e successiva, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata con RGE n. 37/2019,

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **18 marzo 2025 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in **Nola alla Via Giovanni XXIII, 7** alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) .le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro **17 marzo 2025**;

(b) .nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE D'ASTA EURO 122.503,64 (dico euro centoventiduemilacinquecentotré/64)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA) EURO 91.877,73 (dico euro novantunomilaottocentosettantasette/73)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00 (dico euro tremila/00) –**

**Immobile occupato**

Piena ed intera proprietà di un Complesso Immobiliare composto di capannone adibito a

deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte e terreno circostante sita nel Comune di Monte San Giacomo (Pz) località Cammineo, via Pedemontana.

Confini: via Pedemontana Strada Provinciale 263, terreni di cui ai mappali 142, 147, 3, 42, 18, 17, 16, 15;

PROVENIENZA:

All'esecutato STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2008 Repertorio n.: 31109  
Rogante: Omissis COMPRAVENDITA (n. 19079.1/2008); con il quale la società Omissis acquistava dalla società Omissis. Per le altre formalità si rinvia alla relazione di stima.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

Complesso Immobiliare sito nel Comune di Monte San Giacomo (Sa) alla località Cammineo, via Pedemontana, composto di capannone adibito a deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte e terreno circostante, il tutto riportato nel catasto fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n.ro 6 particella 6 subalterno 2 per quanto riguarda il manufatto, mentre il terreno è riportato nel catasto dei terreni del citato Comune al foglio di mappa n.ro 6 particelle n.ro 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '80 con C.E. n. 14/14 del 18/06/1983 prot. n. 540, successiva Variante n. 93/5 del 23/06/1986. Successivamente l'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria con i seguenti titoli, D.I.A. n. prot. 356 del 25/02/2002 e D.I.A. n. prot. 1483 del 26/06/2003.

Il capannone di cui trattasi è composto in parte ad ambienti con destinazione deposito e ricovero mezzi mentre la restante parte in ambienti a uso uffici.

L'area esterna adiacente al fabbricato è destinata a piazzale mentre la restante parte terreno agricolo.

Il piazzale risulta pavimentato con conglomerato bituminoso. In una piccola parte dell'area destinata a piazzale è ubicata una tettoia per il ricovero di attrezzature edili. Il manufatto destinato a tettoia di forma regolare con una superficie di circa mq. 100,00, è stato realizzato con lamiera metalliche e tubi innocenti appoggiati al suolo. Tale struttura risulta senza alcun titolo edilizio, pertanto dovrà essere rimossa in quanto l'area in

oggetto ricade nel vincolo ambientale dove non sono previsti aumenti di volume e di superfici utili.

La prima parte del capannone posta a nord-est destinata a uffici si sviluppa su tre livelli. Il livello al piano terra è composto da un'ingresso/androne che permette l'accesso anche ai piani superiori tramite scala in c.a., da un disimpegno, da cinque vani ufficio, un deposito e un vano w.c. I locali destinati ad uffici non hanno i requisiti minimi di abitabilità in quanto l'altezza minima risulta inferiore a mt. 2.70.

Il piano primo è composto di androne scala, un disimpegno, quattro vani ufficio e un vano w.c.. Il piano sottotetto è composto da un vano ufficio, un vano archivio e un vano w.c.

La restante parte del capannone posta a sud-ovest è destinata a deposito e ricovero mezzi e si sviluppa su unico livello con un'altezza minima interna di mt. 6.05 e un'altezza al colmo interna di mt. 8.05.

Il capannone in pianta ha una forma rettangolare con area di sedime di circa mq. 565,00. La struttura portante è costituita da un telaio spaziale in metallo con tamponatura in blocchetti di calcestruzzo, mentre il solaio di copertura è realizzata con travi curve in acciaio con sovrastante pannelli in eternit.

Per quanto riguarda la prima parte destinata a uffici, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di persiane; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, le bussole in legno tamburato. Tutte le rifiniture sia interne che esterne sono del tipo normale.

### **LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare sito nel Comune di Monte San Giacomo (Sa), composto di capannone adibito a deposito, ricovero mezzi e uffici, con pertinente corte circostante all'immobile e terreno. La prima parte del capannone posta a nord-est destinata a uffici si sviluppa su tre livelli. Il livello al piano terra è composto da un'ingresso/androne che permette l'accesso anche ai piani superiori tramite scala in c.a., da un disimpegno, da cinque vani ufficio, un deposito e un vano w.c.. Il piano primo è composto di androne scala, un disimpegno, quattro vani ufficio e un vano w.c.. Il piano sottotetto è composto da un vano ufficio, un vano archivio e un vano w.c. La restante parte del capannone posta a sud-ovest è destinata a deposito e ricovero mezzi e si sviluppa su unico livello.

## DATI CATASTALI:

I beni sono censiti nel nuovo catasto fabbricati come segue:

**Fabbricati**

Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno

**Foglio n. 6** del Catasto Fabbricati:

**Ditta:** Omissis proprietà 1/1

- ✓ **Part. 6 sub 2** categoria D/1 Via San Rocco Cammineo piano T rendita € 3.149,35;

**Terreni**

**Ditta:** Omissis proprietà 1/1

Comune di Monte San Giacomo (Codice: F618) Provincia di Salerno

**Foglio n. 6** del Catasto Terreni:

- ✓ **Part. 5** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 06 ca 77 – R.D. € 4,37 R.A. € 3,85 partita 6541;
- ✓ **Part. 6** qualità uliv vigneto cl. U – are 13 ca 25 – R.D. € 6,84 R.A. € 4,79 partita 6541;
- ✓ **Part. 7** qualità seminativo arborato cl. 4 – are 11 ca 96 – R.D. € 7,72 R.A. € 6,79 partita /;
- ✓ **Part. 8** qualità uliv vigneto cl. U – are 09 ca 80 – R.D. € 5,06 R.A. € 3,54 partita 6541;
- ✓ **Part. 9** qualità pascolo cl. 2 – are 15 ca 16 – R.D. € 0,23 R.A. € 0,16 partita 6542;
- ✓ **Part. 10** qualità pascolo cl. 2 – are 22 ca 00 – R.D. € 0,34 R.A. € 0,23 partita /;
- ✓ **Part. 11** qualità pascolo cl. 2 – are 23 ca 98 – R.D. € 0,37 R.A. € 0,25 partita /;
- ✓ **Part. 12** fabb diruto cl. / – are 00 ca 84 – R.D. € / R.A. € / partita /;
- ✓ **Part. 13** qualità uliveto cl. 3 – are 15 ca 67 – R.D. € 2,02 R.A. € 2,02 partita /;
- ✓ **Part. 14** qualità uliv vigneto cl. U – are 14 ca 80 – R.D. € 7,64 R.A. € 5,35 partita;

**DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:**

L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '80 con C.E. n. 14/14 del 18/06/1983 prot. n. 540, successiva Variante n. 93/5 del 23/06/1986. Successivamente l'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria con i seguenti titoli, D.I.A. n. prot. 356 del 25/02/2002 e D.I.A. n. prot. 1483 del 26/06/2003. Sono state riscontrate difformità interne nella diversa distribuzione ed esterne consistenti nella modifica delle aperture.

L'area esterna risulta autorizzata ad eccezione del manufatto destinato a tettoia.

- Lo stato dei luoghi è difforme alle planimetrie catastale;
- L'unità immobiliare non risulta pienamente conforme alle autorizzazioni rilasciate.

Si precisa che la parte destinata a uffici non ha i requisiti minimi per tale destinazione.

- Non risultano emesse ordinanze di demolizione.

Quanto all'occupazione, gli immobili sono occupati dalla società "Omissis." con sede in Monte San Giacomo (Sa) alla località Cammineo, con contratto di fitto registrato in data 18/05/2020 con codice identificativo n.ro TE220T000360000PG ufficio TE2, serie 3T, numero 360, con durata dal 04/05/2020 al 03/05/2026 – contratto non opponibile alla procedura esecutiva -. L'occupante sta versando un'indennità di occupazione.

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con le modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23:59** del giorno precedente la data della vendita e precisamente **del giorno 17 marzo 2025**.

**La vendita si terrà il giorno 18 marzo 2025 ore 15:00** in prosieguo innanzi al professionista delegato; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo 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.

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA IL

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**

**IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**IL REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **dott. Sabato Montella**.

### OFFERTA

L'offerta può 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 delle vendite [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di

registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

-L'offerta deve contenere:

a) .i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- b) .l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) .l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) .il numero o altro identificativo del lotto;
- e) .la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) .l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l) .la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) .il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) .eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) .l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) .l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) .l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- a) .la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto (cauzione) della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 (salva la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

d) .se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

In via alternativa, l'offerta:

a) .va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,

oppure:

b) .va 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 DPR n.68/2005; 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 (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 DM n.32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (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).

Si precisa che, **esclusivamente 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 DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [sabato.montella@pec.it](mailto:sabato.montella@pec.it); nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **Cauzione**

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario (cauzione) intestato alla procedura (**Tribunale di Lagonegro RGE 37/2019**) **acceso presso BNL - Gruppo BNP Paribas con il seguente codice IBAN IT34L0100503400 000000014935.**

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati 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, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sopra indicato;

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

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);



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

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) .se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) .se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:

-in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete;

-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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

-nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI** la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

(a) .il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (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 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 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.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA**. Precisamente,

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); -ogni partecipante potrà formulare **una 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 inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e 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 nel giorno stesso del termine della gara ovvero nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che 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.

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; -comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

**Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.**

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione perentorio e non prorogabile.**

Si precisa che trattandosi di un termine sostanziale, lo stesso non è sospeso durante il periodo feriale (Cass. n. 18421 del 2022).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante consegna al professionista delegato (presso il suo studio in Nola 80035 alla Via Giovanni XXIII n. 7) di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura ovvero con bonifico bancario sul conto bancario "PROCEDURA - vendita" intestato alla procedura ("Tribunale di Lagonegro RGE n. 37/2019") acceso presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Gruppo BNP Paribas Filiale di Napoli Via Toledo.

In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto bancario "PROCEDURA - vendita"

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo

dovrà aver 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 dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

#### FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento (**20%**) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (**25%**) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

#### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal

debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del 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) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza; Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) .la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) .la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) .la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) .ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) .a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il

compenso del custode giudiziario, 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.

### PUBBLICITÀ' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2. Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla 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, 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;

4. Realizzazione a cura di Aste Giudiziarie In linea spa di virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv).

### ULTERIORI INFORMAZIONI

**Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, rivolgendosi al custode giudiziario, dott. Sabato Montella**

con studio in Nola alla Via Giovanni XXIII n. 7 - Tel 081823.63.98 - email [sabato.montella78@gmail.com](mailto:sabato.montella78@gmail.com), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.



Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.



Il professionista delegato

**Dott.** Sabato Montella

