

Avv. Marcello de Giorgio
Via Niccolò Tommaseo, 9 - 80121 – Napoli
Telefax 081/7643878
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 78/2007** del Tribunale di Lagonegro -
Giudice dell'esecuzione dott. Aniello Maria De Piano;

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo
n.9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare
in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **6.05.2025 alle ore 15:30**, si procederà, davanti a sé, presso lo
studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9, alla **VENDITA SENZA
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON
EVENTUALE GARA IN MODALITA' 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 il **5.05.2025**;

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore
dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima
vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte
le offerte;

(c).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
proseguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: Piena ed esclusiva **proprietà** di compendio immobiliare
ubicato nel Comune di Gallicchio (PZ) alla contrada Piagge sulla S.S.598. Il
compendio è composto da un fabbricato e capannoni, i quali fanno parte della
sede operativa di un'azienda industriale, che si occupava prevalentemente di
produzione di calcestruzzo, di prefabbricati vari in cls e della realizzazione di
opere pubbliche private.

Di seguito si descrive dettagliatamente ogni singolo fabbricato che compone il complesso immobiliare oggetto di vendita.

FABBRICATO ADIBITO A UFFICIO STRUTTURATO

Il fabbricato si compone di quattro piani:

- il piano terra adibito a garage, centrale termica, depositi e archivio;
- il piano primo adibito completamente a uffici;
- il piano secondo è composto di due unità immobiliari adibite ad abitazioni e un'unità immobiliare adibita a ufficio;
- il piano sottotetto si compone di due ambienti adibiti a sottotetto e di due terrazzi di mq. circa 49,00 e 12,00.

Il fabbricato presenta un ingombro planimetrico di circa mq. 445,00.

Il **piano terra** con altezza interna di mt. 2,70 è composto di un garage, una centrale termica, un portico dove si accede a due depositi, due ambienti adibiti ad archivio, un vano scala per accedere ai piani superiori.

Il **piano primo** con altezza interna di mt. 2,75 è adibito completamente ad uffici ed è composto da tredici ambienti destinati ad uffici, una sala di attesa, una sala centralino, due disimpegni, due vani w.c. e un vano scala per accedere ai piani superiori e/o inferiori. Al piano primo si può accedere dal vano scala interno o da un accesso indipendente con scala esterna.

Il **piano secondo** con altezza interna di mt. 2,75 è composto da due appartamenti adibiti ad abitazioni e da un ampio locale adibito a ufficio annesso all'azienda industriale.

L'abitazione principale (n.1) presenta un doppio disimpegno e si compone di quattro vani letto, un soggiorno con annessa cucina e ripostiglio, due antibagni con relativi servizi igienici sanitari.

La seconda abitazione (n.2) presenta un disimpegno/ingresso, due vani letto, una cucina, un soggiorno e un servizio igienico sanitario.

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è composta di un lungo disimpegno e cinque vani destinati a uffici annessi all'attività industriale.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (PZ) (Codice: D876) al foglio di **mappa n. 28 particella 444**:

- **subalterno 1** B.C.N.C. (portico e vano scala fabb. Uffici);

- **subalterno 2**, Cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. totale 88 mq, escluse aree scoperte 88 mq, R.C. € 241,44;

- **subalterno 3**, Cat. A/2, classe 2, cons. 8,5 vani, sup. cat. totale 197 mq, escluse aree scoperte 197 mq, R.C. € 373,14;

- **subalterno 4**, Cat. D/7, R.C. € 39.515,00.

Il lotto confina a nord con S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235, a est: con particella 463, a sud con Demanio Comunale e ad ovest con Demanio Comunale – particella 408.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento geom. Giuseppe Montemurro, si certifica che il terreno ricade in zona D2 “Zona Industriale”, zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

CAPANNONE N.1

Il capannone si sviluppa su un unico piano e unico ambiente e presenta un ingombro planimetrico di circa mq. 2.452,44. Gli accessi sono cinque e sono garantiti da ampie porte di ferro scorrevoli. Le altezze interne sono mt 7.60 al colmo e mt. 6.50 alla gronda. La struttura si presenta in buono stato di conservazione e caratteristiche costruttive.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (Pz) (Codice: D876) al **foglio di mappa n. 28 particella 444, subalterno 4**, Cat. D/7, R.C. € 39.515,00.

Il lotto confina a nord con S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235, a est con particella 463, a sud con Demanio Comunale e ad ovest con Demanio Comunale – particella 408.

CAPANNONE N.2

Il capannone si sviluppa su un unico piano suddiviso in tre ambienti, un primo ambiente adibito a deposito/ferramenta, un secondo adibito a officina con annesso ufficio e servizio, un terzo adibito a deposito. L'ingombro planimetrico è di circa mq. 1.226,10. Gli accessi sono quattro e sono garantiti da ampie porte in ferro scorrevoli. Le altezze interne sono mt 8.00 al colmo e mt. 6.63 alla gronda. La struttura si presenta in buono stato di conservazione e

caratteristiche costruttive.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (PZ) al **foglio di mappa n. 28, particella 444, subalterno 4**, Cat. D/7, R.C. € 39.515,00.

Il lotto confina a nord con S.S. 598 Fondo Valle d'Agri – particelle 234-237-235, a est con particella 463, a sud con Demanio Comunale e ad ovest con Demanio Comunale – particella 408.

Pervenuto alla esecutata giusta scrittura privata autenticata per Notar Bernardi del 24.06.2003 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Potenza il 2.07.2003 ai nn. 14399/9465.

PREZZO BASE: Euro 854.384,49;

Offerta minima: Euro 640.788,37

LOTTO TRE: Piena ed intera **proprietà** di immobile ubicato nel Comune di Gallicchio (PZ) in località Piagge sulla S.S.598. Il bene si compone di un ampio terreno allo stato attuale adibito a uliveto non recintato perimetralmente. Il bene è accessibile dal Demanio Comunale e dalla S.S. 598 Fondo Valle d'Agri. L'intera superficie catastale del bene oggetto di valutazione è di mq. 9.768,00.

I beni sono censiti al C.T. del Comune di Gallicchio (PZ) (Codice D876) località Piagge sulla S.S. 598 di Fondo Valle d'Agri, identificati al **foglio di mappa n. 28 particelle:**

- **263**, qualità seminativo, classe 2, superficie are ca 03 47, Reddito Dominicale € 0,29, Agrario 0,20;
- **267**, qualità seminativo arbor., classe 2, superficie are ca 05 32, Reddito Dominicale € 0,55, Agrario 0,49;
- **268**, qualità vigneto, classe 1, superficie are ca 03 81, Reddito Dominicale € 2,75, Agrario 1,28;
- **269**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 02 90, Reddito Dominicale € 0,60, Agrario 0,37;
- **270**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 97, Reddito Dominicale € 0,02, Agrario 0,01;
- **271**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 72, Reddito Dominicale € 0,01, Agrario 0,01;

- **272**, qualità pascolo arb., classe 3, superficie are ca 03 08, Reddito Dominicale € 0,16, Agrario 0,13;
- **273**, qualità vign. ulivet, classe 2, superficie are ca 06 57, Reddito Dominicale € 2,71, Agrario 2,21;
- **274**, qualità vigneto, classe 2, superficie are ca 08 97, Reddito Dominicale € 4,86, Agrario 2,78;
- **335**, qualità seminativo arbor., classe 2, superficie are ca 00 69, Reddito Dominicale € 0,07, Agrario 0,06;
- **336**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 01 93, Reddito Dominicale € 0,40, Agrario 0,25;
- **337**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 01 93, Reddito Dominicale € 0,40, Agrario 0,25;
- **338**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 01 64, Reddito Dominicale € 0,34, Agrario 0,21;
- **339**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 02 22, Reddito Dominicale € 0,46, Agrario 0,29;
- **340**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 05 12, Reddito Dominicale € 1,06, Agrario 0,66;
- **341**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 01 45, Reddito Dominicale € 0,30, Agrario 0,19;
- **342**, qualità uliveto, classe 1, superficie are ca 01 40, Reddito Dominicale € 0,29, Agrario 0,18;
- **343**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 48, Reddito Dominicale € 0,01, Agrario 0,01;
- **344**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 48, Reddito Dominicale € 0,01, Agrario 0,01;
- **345**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 48, Reddito Dominicale € 0,01, Agrario 0,01;
- **346**, qualità incolt. prod., classe U, superficie are ca 00 83, Reddito Dominicale € 0,02, Agrario 0,01;
- **355**, qualità vigneto, classe 1, superficie are ca 04 28, Reddito Dominicale € 3,09, Agrario 1,44;

- **371**, qualità pascolo arb., classe 3, superficie are ca 02 47, Reddito Dominicale € 0,13, Agrario 0,10;
- **372**, qualità pascolo arb., classe 3, superficie are ca 02 13, Reddito Dominicale € 0,11, Agrario 0,09;
- **373**, qualità pascolo arb., classe 3, superficie are ca 00 86, Reddito Dominicale € 0,04, Agrario 0,04;
- **375**, qualità seminativo irrig., classe 2, superficie are ca 03 36, Reddito Dominicale € 1,04, Agrario 0,61;
- **376**, qualità seminativo irrig., classe 2, superficie are ca 03 64, Reddito Dominicale € 1,13, Agrario 0,66;
- **377**, qualità seminativo irrig., classe 2, superficie are ca 02 08, Reddito Dominicale € 0,64, Agrario 0,38;
- **379**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 01 53, Reddito Dominicale € 0,07, Agrario 0,04;
- **380**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 01 82, Reddito Dominicale € 0,08, Agrario 0,05;
- **381**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 00 91, Reddito Dominicale € 0,04, Agrario 0,02;
- **382**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 00 64, Reddito Dominicale € 0,03, Agrario 0,02;
- **383**, qualità seminativo, classe 2, superficie are ca 02 29, Reddito Dominicale € 0,19, Agrario 0,13;
- **384**, qualità seminativo, classe 2, superficie are ca 02 36, Reddito Dominicale € 0,20, Agrario 0,13;
- **385**, qualità seminativo, classe 2, superficie are ca 04 49, Reddito Dominicale € 0,37, Agrario 0,26;
- **389**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 00 23, Reddito Dominicale € 0,01, Agrario 0,01;
- **398**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 05 40, Reddito Dominicale € 0,25, Agrario 0,14;
- **400**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 01 57, Reddito Dominicale € 0,07, Agrario 0,04;

- **401**, qualità pasc. cespug., classe U, superficie are ca 03 16, Reddito Dominicale € 0,15, Agrario 0,08.

Il lotto confina a nord con S.S. 598 Fondo Valle d'Agri, a est con particella 490, a sud con Demanio Comunale e ad ovest: particelle 399-391-261.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile del Procedimento Geom. Giuseppe Montemurro si certifica che i terreni ricadono in zona D2 "Zona Industriale", zona destinata ad attività del tipo industriale dove è consentito la costruzione di capannoni per depositi di automezzi vari.

Pervenuto all'esecutata giusta atto di compravendita per Notar Di Lizia Antonio del 4.08.2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 5.08.2006 ai nn. 17711/11373.

PREZZO BASE: Euro 55.631,81;

Offerta minima: Euro 41.723,86

STATO DI OCCUPAZIONE

I LOTTI UNO e TRE risultano occupati dalla esecutata.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDLIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

"QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz), si attesta che sugli immobili riportati in catasto al foglio di mappa n. 28 particelle n. 463 - 444 non vi sono stati emesse ordinanze di demolizione da parte del Comune. (all. G)

Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz) risulta che, l'immobile oggi insistente sulla particella 463 (ex 445) è completamente abusivo, per quanto riguarda l'immobile insistente sulla particella 444 risultano rilasciate la C.E. n. 10/1992 e C.E. n. 30/1992. (all. H)

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione trasmessa al sottoscritto dal Responsabile tecnico del Comune di Gallicchio si sono riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni e nel cambio di destinazione d'uso."

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio si attesta che sull'area insistono i vincoli di: -Parco Nazionale dell'Appennino Lucano Val D'Agri Lagonegrese; -S.I.C. (siti di interesse Comunitario Murge di Sant'Oronzio); -Z.P.S. (zone a protezione speciale della Regione Basilicata); -Aree E.U.A.P. della Basilicata (aree naturali protette facenti parte dell'elenco ufficiale del Ministero dell'Ambiente utilizzato nel progetto "Rete natura 2000");

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo Dall'attestato rilasciato in data 20/07/2023 dal Responsabile Tecnico del Comune di Gallicchio (Pz), si attesta che sull'area oggetto di valutazione non ci sono canoni, livelli, usi civici, diritti demaniali ed altri vincoli di natura giuridica.

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti a firma dall'arch. Gaetano Iannini. La perizia stimativa è depositata nelle pubblicità di rito sia sul sito del Ministero, che su quello di www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it che su altri abbinati e rilevabili dalla ordinanza di delega ove sono specificamente elencati, alle quali si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica e per le difformità sanabili e non sanabili.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito internet www.astetelematiche.it

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato **avv. Marcello de Giorgio**.

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, 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

che, in via alternativa, l'offerta

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

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 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 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 marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.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 78/2007) acceso presso BNL – Gruppo BNP Paribas con il seguente codice **IBAN:**

IT 16 I 01005 03400 00000015722 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 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;

-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

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 (ad esempio a titolo esemplificativo ma non esaustivo e da indicarsi nel verbale - presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide);

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare:

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito 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 AVRA' LA SEGUENTE DURATA:

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un

momento temporale **successivo alle ore 15,30 del giorno indicato per la vendita**, presso lo studio del professionista delegato;

la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, **sempre in un momento temporale successivo alle ore 15,30** del giorno indicato e sempre presso lo studio del professionista delegato;

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 perentoria e non prorogabile.**

***(termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022).**

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

A) mediante consegna al professionista delegato presso studio in Napoli 80121 – Via Nicolò Tommaseo, 9 di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Lagonegro RGE n. 78/2007”.

B) con bonifico bancario sul conto bancario “PROCEDURA – vendita” intestato alla procedura (“Tribunale di Lagonegro RGE n. 78/2007”) 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.

PUBBLICITA' 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 sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
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 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 del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso sul sito www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, rivolgendosi al **custode giudiziario, avv. Maria Santoro con studio** in Via Molo Piccolo, 1 – 85046 Maratea (Pz) – Cellulare 338.7495879 p.e.c.: santoro.maria@certavvocatilag.it mail: mariasantoro.maratea@tiscali.it 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio reperibile al cell 3358360365 – avvmarcellodegiorgio@libero.it

Napoli, 10.02.2025

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio