

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare r.g.e. 32/2023 Tribunale di Salerno

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Fabio Fiorillo, con studio in Salerno alla Via SS. Martiri Salernitani n. 31, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 06/02/2024 e successive modificazioni e/o integrazioni;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;

- vista l'ordinanza di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Ing. Carlo Albarano del 03/08/2023;

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 06/02/2024 con la quale si dispone che il gestore della vendita telematica sia la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. e che la piattaforma web per la gestione della vendita telematica sia il sito www.fallcoaste.it;

- a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **11/10/2024 alle ore 17:00**, presso il suo studio in Salerno alla Via SS. Martiri Salernitani n. 31, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, tramite la piattaforma **www.fallcoaste.it**, in due lotti del compendio pignorato di seguito descritto.

STUDIO LEGALE ASSOCIATO FIORILLO

Via SS. Martiri Salernitani 31 Salerno

Lotto Uno: è composto da un appartamento su 3 livelli situato al piano Terra, Primo e Secondo con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.IIIa 539 Sub 4 e 5 cat. A/2.

Lotto Due: è composto da un locale commerciale posto al piano seminterrato con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.IIIa 539 Sub 2 cat. C/1.

Entrambi i Lotti vengono posti in vendita per l'intera proprietà, così come identificato e valutato dall'Ing. Carlo Albarano nella relazione di stima depositata in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti sulle parti comuni e quote condominiali, per legge, destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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.

Il prezzo base per il Lotto 1 è stabilito in **Euro 333.000,00 (trecentotrentatremila/00)**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non

superiore ad un quarto, e quindi non inferiore ad Euro 249.750,00 (duecentoquarantanovemilasettecentocinquanta/00).

Il prezzo base per il Lotto 2 è stabilito in **Euro 292.500,00 (duecentonovantaduemilacinquecento/00)**.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non superiore ad un quarto, e quindi non inferiore ad Euro 219.375,00 (duecentodiciannovemilatrecentosettantacinque/00).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'esperto risulta, fermo l'obbligo da parte dell'offerente di prendere visione direttamente della perizia di stima, e di rendersi edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, risulta che:” *Per l'immobile di cui al LOTTO 1, ovvero l'appartamento sito al piano terra, primo e secondo (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 4 e 5, che provengono da frazionamento effettuato il 22/11/2022 del Fg. 3 P.lla 539 Sub 3) il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emergono le seguenti difformità:*

- *Una leggera diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento;*
- *Catastalmente risultano due sub con una separazione fisica al piano terra che non è stata rilevata al momento del sopralluogo;*

Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Per l'espletamento delle suddette pratiche pertanto, valutate le difformità e le attività necessarie, si è stimata una spesa complessiva di € 2.500 (tecnico e diritti). Detta

somma viene sottratta dal valore dell'immobile. Si precisa che detti costi sono solo una stima di massima e che i costi per l'espletamento delle pratiche da parte di un tecnico incaricato e i relativi diritti amministrativi, saranno a carico dell'aggiudicatario. Si precisa per tale immobile non è stato rinvenuto alcuna richiesta di certificato di Agibilità.

Per l'immobile di cui al LOTTO 2, ovvero il locale commerciale posto al piano seminterrato (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 2), il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emergono le seguenti difformità:

- Una leggera diversa distribuzione degli spazi interni in particolare il forno interno è stato trasformato in camino e ne è stato realizzato un altro a ridosso del lato cucina;*
- All'esterno vi è un gazebo a sud della struttura mai autorizzato e il gazebo/deposito vicino ai bagni esterni più grande di quanto dichiarato nella DIA 97/09.*

Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Considerando che i gazebi sono opere temporanee e facilmente smontabili, si considera la rimozione degli stessi. Per l'espletamento delle suddette pratiche pertanto, valutate le difformità e le attività necessarie, si è stimata una spesa complessiva di € 3.000 (tecnico, opere e diritti). Si precisa che detti costi sono solo una stima di massima e che i costi per l'espletamento delle pratiche da parte di un tecnico incaricato e i relativi diritti amministrativi, saranno a carico dell'aggiudicatario.”.

Si dà atto e si avvisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato, contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere depositata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web **“Offerta telematica”** (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.**

L'offerta dovrà contenere:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la presentazione dell'offerta, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare un suo valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla

dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento di identità, e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale o delibera assembleare), in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione) e dovrà essere allegata copia di un valido documento del minore;

- 2) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo innanzi indicato;
- 9) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento 20%) non superiore a centoventi giorni;
- 10) L'importo versato a titolo di cauzione;

- 11) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 12) L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 13) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 15) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata allegata all'offerta;
- 16) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata allegata all'offerta;
- 17) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta di acquisto dovranno allegarsi:

- a) copia di un valido documento di riconoscimento, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale e certificazione camerale);
- b) fotocopia del tesserino del codice fiscale e/o partita Iva;
- c) se coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- d) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

STUDIO LEGALE ASSOCIATO FIORILLO

Via SS. Martiri Salernitani 31 Salerno

- e) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, copia dell'autorizzazione a formulare offerte in aumento ad uno degli offerenti, sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale;
- f) se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia dell'autorizzazione del Giudice tutelare con attestazione di conformità e copia di valido documento e codice fiscale del minore;
- g) documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo;
- h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata allegata all'offerta;
- i) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata allegata all'offerta.

In nessun caso è possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In via alternativa, l'offerta:

a) sottoscritta con firma digitale deve essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 322/2015

oppure:

b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo 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 (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge con modalità telematica (il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita avvfabiofiorillo@pec.ordineforense.salerno.it; nel caso 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa

documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione: l'importo della cauzione, nella misura del dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 6052198, intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Salerno procedura esecutiva R.G.E. n. 32/2023) acceso presso la Banca di Credito Popolare scpa, con il seguente codice **IBAN IT 29 D 05142 15200 CC1476052198**; il bonifico dovrà essere effettuato almeno quarantotto ore prima della vendita, ovvero nel termine 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 dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n. 385/1993. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta di acquisto è **irrevocabile** ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente.

L'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al dieci per

cento (10%) del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva.

Esame delle offerte e gara tra gli offerenti: le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore delle vendite telematiche, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, pari a minimo euro 5.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di

prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), entro 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato, mediante bonifico sul conto corrente sopra indicato, entro il termine di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione. L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine, dovrà versare, sul conto corrente bancario n. 6046270, intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Salerno procedura esecutiva R.G.E. n. 202/2022) acceso presso la Banca di Credito Popolare scpa, con il seguente codice **IBAN IT 11 B 05142 15200 CC1476046270**, una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento, versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato alla procedura, secondo le modalità anzidette, e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza in originale emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, tramite bonifico sul conto corrente bancario n. 6052198, intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Salerno

procedura esecutiva R.G.E. n. 32/2023) acceso presso la Banca di Credito Popolare scpa, con il seguente codice **IBAN IT 29 D 05142 15200 CC1476052198**, una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero. Avvenuto il versamento del prezzo sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.). Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, può ottenere mutui ipotecari secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. In ogni caso, il professionista delegato riceve ed autentica le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione, fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissa nuova vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., provvede in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 2° comma c.p.c., ed all'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. In nessun caso il professionista delegato potrà ritardare o sospendere le operazioni su invito o istanza di parte e senza previa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato ed a cura della società "Zucchetti Software Giuridico s.r.l.", almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul sito online www.fallcoaste.it nonché sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it, secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e successive modificazioni ed integrazioni. Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso

STUDIO LEGALE ASSOCIATO FIORILLO

Via SS. Martiri Salernitani 31 Salerno

alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Effettuerà, inoltre, presso il suo studio in Salerno alla Via SS. Martiri Salernitani n. 31, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico, nei giorni **dal lunedì al venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00 Tel. 089237221 – fax 0893180300, pec: avvfabiofiorillo@pec.ordineforense.salerno.it**

POSSESSO: Il bene di cui al LOTTO 1, ovvero l'appartamento su 3 livelli situato al piano Terra, Primo e Secondo con ingresso indipendente e giardino antistante sito alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 4 e 5), risulta occupato dall'esecutato. Il bene di cui al LOTTO 2, ovvero il locale commerciale posto al piano seminterrato con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.la 539 Sub 2 risulta occupato da una attività di ristorazione gestita da soggetto terzo.

Custode giudiziario dei beni oggetto della vendita è stato nominato il medesimo avv. Fabio Fiorillo. L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020.

Salerno, 08/07/2024

Il professionista delegato

Avv. Fabio Fiorillo