



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 265/2022

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Alessandra Mazzola**, con studio in Salerno alla via Mario Mascia n. 8, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Enza Faracchio, del 26/09/2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. **265/2022 RGE** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno e promossa dalla **KERMA SPV S.R.L.**, cessionaria di Intesa San Paolo S.p.A., a norma dell'art. 490 c.p.c.; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E., **ritenuto** di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata, e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **ritenuto** di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; **rilevato** che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., vanno delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; **rilevato** che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119; **rilevato**, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; **nomina** gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;

AVVISA

che il giorno **05 DICEMBRE 2024 ore 17,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica "asincrona" con **plurimi rilanci**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto.

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita del Lotto Unico, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della ordinanza di delega alla vendita del G.E. del 26/09/2023 e alla relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Ing. Tiziana Vastola, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETÀ di complesso turistico – ricettivo per la formazione professionale, ubicato in località Paolilli Contrada Sardone in zona periferica – extra urbana di **Giffoni Valle Piana (SA)**. L'intero fabbricato è così costituito:

- al **piano seminterrato** sono presenti molteplici uffici, due sale per dimostrazione, depositi, una sala destinata al fitness, forniti di servizi igienici adeguati;

- unità abitativa che si sviluppa tra **piano seminterrato e terra, con sovrastante sottotetto** dotata di ampio soggiorno, cucina, di n. 4 camere con annessi servizi igienici, lavanderia e deposito. Il sottotetto è destinato a sala svago e palestra;

- unità immobiliare che si sviluppa **al piano terra, con sovrastante sottotetto** allo stato grezzo.

Il tutto circondato da giardini ed uliveti recintati.



DATI CATASTALI:

- **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio **64**, part. **404**, sub **4**, cat. **D/8**, rendita catastale **euro 7.476,00**;

- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio **64**, part. **404**, sub **5**, cat. **C/2**, classe **5**, consistenza 262 mq, superficie catastale 283 mq, rendita catastale **euro 663,03**;

- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA). Foglio **64**, part. **404**, sub **6**, cat. **C/2**, classe **4**, consistenza 281 mq, superficie catastale 321 mq, rendita catastale **euro 609,52**;

- **Magazzini e locali deposito:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio **64**, part. **404**, sub **7**, cat. **C/2**, classe **5**, consistenza 206 mq, superficie catastale 211 mq, rendita catastale **euro 521,31**;

- **Abitazione di tipo economico:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio **64**, part. **404**, sub **3**, cat. **A/3**, classe **2**, consistenza 18 vani, superficie catastale totale 426 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 402 mq, rendita catastale **euro 1.626,84**;

- **Ente comune:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, part. **404**, sub. **1**, cat. **E**;
- **Area Urbana:** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio **64**, part. **412**, sub **3**, cat. **F/1**, consistenza 45 mq;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **320** – **Frutteto** – superficie 56 mq – Reddito dominicale 0,58 €; Reddito Agrario 0,52 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **321** – **Frutteto** – superficie 2111 mq – Reddito dominicale 21,80 €; Reddito Agrario 19,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **400** – **Frutteto** – superficie 625 mq – Reddito dominicale 6,46 €; Reddito Agrario 5,81 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **430**– **Agrumeto** - superficie 5995 mq – Reddito dominicale 34,06 €; Reddito Agrario 55,73 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **431** – **Agrumeto** - superficie 6067 mq – Reddito dominicale 34,47 €; Reddito Agrario 56,40 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **432** – **Agrumeto** - superficie 1020 mq – Reddito dominicale 5,79 €; Reddito Agrario 9,48 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **433** – **Agrumeto** - superficie 1358 mq – Reddito dominicale 7,71 €; Reddito Agrario 12,62 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **434** – **Agrumeto** - superficie 400 mq – Reddito dominicale 2,27 €; Reddito Agrario 3,72 €;
- **Terreni:** NCT Giffoni Valle Piana (SA) – Foglio **64**, part. **435**– **Agrumeto** - superficie 1950 mq – Reddito dominicale 11,08 €; Reddito Agrario 18,13 €.

Con riferimento agli aspetti di difformità planimetriche catastali di ciascuno dei subalterni afferenti alla struttura ricettiva – Lotto Unico, il CTU riferisce che:

- **la planimetria catastale sub 4 Part. 404 del Fl.64 presentata in data 20/04/2012**, risulta difforme dallo stato dei luoghi e precisamente: lieve diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di servizi igienici aggiuntivi; diversa posizione di alcune bucaure esterne; apposizione di infissi interni con conseguente creazione di disimpegno, uno a servizio dei wc e l'altro degli uffici;
- **la planimetria catastale sub 5 Part. 636 del Fl.4 presentata in data 20/04/2012** risulta difforme dallo stato dei luoghi e precisamente: lieve diversa distribuzione degli spazi interni con creazione dell'originaria cantina di una sala ristoro; diversa posizione di alcune bucaure esterne e creazione di porta di collegamento con blocco wc del sub. 4;
- **la planimetria catastale sub 3 Part. 404 del Fl.64 presentata in data 20/04/2012** risulta difforme dallo stato dei luoghi e precisamente: lieve diversa distribuzione degli spazi interni; diversa posizione di alcune bucaure esterne; aumento volumetrico dell'ambiente cucina, per esigenze funzionali;
- **la planimetria catastale dei subb. 6-7 Part. 404 del Fl.64, presentata in data 20/04/2012**, allo stato di fatto fuse in un'unica unità immobiliare, risultano difformi dallo stato dei luoghi e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni; diversa posizione di alcune bucaure esterne; diversa destinazione d'uso rispetto a quella assentita.

I costi relativi all'eventuale iter di regolarizzazione catastale (da sottoporre comunque al parere dell'Agenzia del Territorio) delle difformità sopraelencate, con l'istruzione di opportune procedure Docfa di riaggiornamento planimetrico catastale, vengono quantificati dal CTU, a fini puramente estimativi, alla risposta al quesito n. 14 della relazione di stima.

Il tutto come riportato nella CTU dell'Ing. Tiziana Vastola alla quale si rinvia integralmente per tutto quanto qui non riportato e per gli ulteriori dettagli illustrativi ed allegati.

CONFINI LOTTO UNICO

Il CTU riferisce che il Lotto Unico, costituito da fabbricato con pertinenze e terreni recintati, nel suo complesso è delimitato e confina:

- ✓ **a Sud-Ovest** tramite recinzione murata con P.lle 365 - 82 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non eseguiti;

- ✓ **a Sud-Est** tramite recinzione murata con P.lle 267 - 266 del Fl.64, fondi agricoli di proprietà Terza e non eseguiti;
- ✓ **a Nord-Ovest** tramite recinzioni, alberature e cancelli secondari di accesso con la pubblica via Degli Agrumi e con ulteriori terreni e pertinenze di Proprietà terze non eseguite corrispondenti alle P.lle 386 -398-322 del Fl.64;
- ✓ **a Nord-Est** tramite cancello principale di accesso con la pubblica via Degli Alburni e tramite viale alberato e recintato con pertinenze di Proprietà Terze non eseguite Part.lle 396 -401-402-389 del Fl.64 non eseguita.

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è ubicato in località Paolilli contrada Sardone in zona periferica –extra urbana di Giffoni Valle Piana (SA). La località Paolilli, risultando prossima alla zona di confine di Faiano e di Pontecagnano, può agevolmente allacciarsi alla SS18 Tirrenia Inferiore sul lato sud, oltre che risultare collegata al centro capoluogo di Giffoni Valle Piana lato nord se pure con tracciati stradali di minore importanza e meritevoli di interventi manutentivi. Il tutto come riportato negli stralci toponomastici e dalle ortofoto della perizia di stima.

Il complesso turistico – ricettivo per la formazione professionale (Lotto Unico) è costituito da un fabbricato edificato su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto. La struttura portante è realizzata in latero-cemento con tetto a falde e copertura in coppi su orditura principale e secondaria in legno. Prospetti di facciata intonacati a civile con tinteggiatura di tipo acrilico.

Il grande corpo di fabbrica è circondato da ampi giardini e uliveti e da zone destinate al parcheggio.

Si presenta, per la sua maggiore consistenza, in discrete condizioni di conservazione.



Il compendio immobiliare è accessibile da un ingresso principale posto su via Degli Alburni, da un accesso secondario presente lungo via Degli Agrumi al numero civ. 2.

Il transito carrabile e pedonale è garantito da viali pavimentati alberati e contornati da giardini. Il secondo ingresso posto su via degli Agrumi garantisce, per lo più, l'accesso all'uliveto che si estende lungo la part. 430.



Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 Sub 4

I molteplici uffici con sala dimostrazione e deposito, individuati catastalmente dal sub 4 Part. 404 di cui al Lotto Unico, sono posti al piano seminterrato e godono di una discreta esposizione e luminosità, dovuta agli affacci sulla corte esterna pertinenziale e agli affacci alla corte interna (patio). L'unità immobiliare è così costituita:

PIANO SEMINTERRATO: Reception di ingresso, n. 2 sale per dimostrazioni di cui una molto ampia e dotata di affacci sulla corte esterna; n. 9 uffici; n. 2 zone espositive; servizi igienici, posizionati sia nell'ala sud- ovest che nord – ovest dell'unità. La pavimentazione degli ambienti risulta con piastrelle di forma quadrata a pezzatura grande, in gres porcellanato smaltato per interni di colore nero. I servizi igienici sono dotati di antibagno e sono in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato di colore bianco. Gli infissi interni, sono realizzati con telaio in alluminio di colore grigio e vetro. Presente impianto di condizionamento canalizzato a soffitto. Le condizioni generali di manutenzione interne possono ritenersi sufficienti, anche si segnalano fenomeni di risalita capillare di acqua su alcune zone della tramezzatura interna con conseguente efflorescenze, sfarinamento o distacco dell'intonaco.

- Segue planimetria Sub. 4 – piano sottostrada con le consistenze superficiali



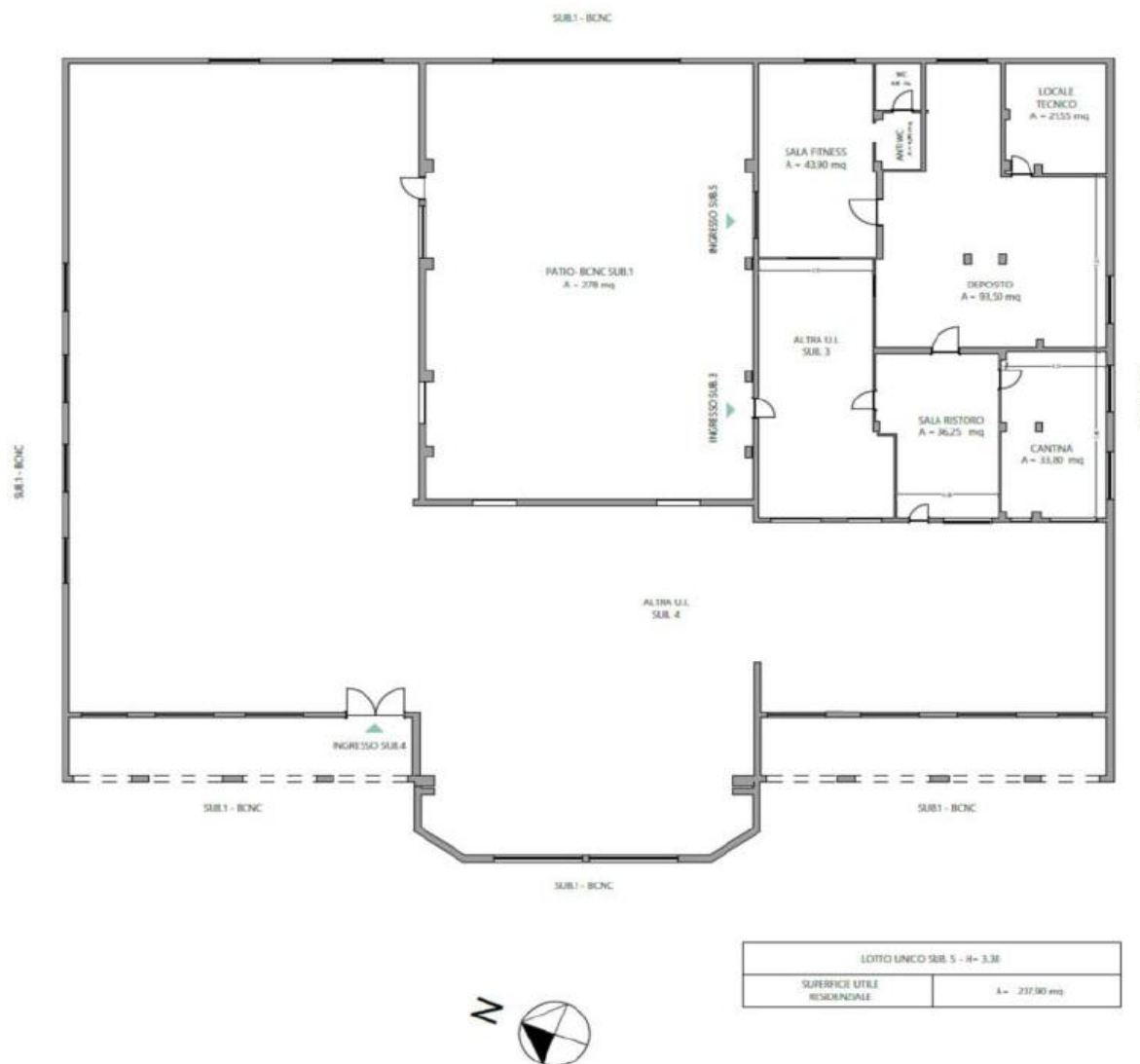
Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 Sub 5

I magazzini e locali deposito, individuati catastalmente dal sub 5 Part. 404 di cui al Lotto Unico, è così costituita: PIANO SEMINTERRATO: Sala break; cantina e deposito; sala fitness con annessi servizi igienici; locale tecnico. La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle di forma quadrata a pezzatura media, montata a fuga stretta in diagonale, con gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti dei vani, ad esclusione del vano tecnico, risultano a tutta altezza rivestite in pietra. Il servizio igienico a servizio dell'attuale sala fitness è dotato di antibagno e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato di colore di colore chiaro. Le porte interne, sono del tipo tagliafuoco e dotate di maniglione antipanico, in colore verde. Presente impianto di condizionamento con climatizzatori. L'assetto progettuale

autorizzato prevede la realizzazione, nell' unità immobiliare sub 5, di depositi per la raccolta e trasformazione dell'olio d'oliva e del vino.

- Segue planimetria Sub. 5 – piano sottostrada



Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 404 sub 3

L'abitazione identificata al sub 3 part. 404 si sviluppa su tre livelli collegati da scala maestosa elicoidale a chiocciola interna e gode di una ottima esposizione e luminosità. L'unità abitativa si compone nel seguente modo:

PIANO TERRA: soggiorno, ampia cucina con spazio pranzo; bagno in stile giapponese, con sanitari separati, a servizio del lato giorno, in discrete condizioni di manutenzione; lavanderia/ dispensa, di discrete dimensioni; n. 2 camere da letto con bagno in comune dotato di doccia; n. 1 camera con annesso servizio igienico dotato di doccia; n. 1 suite con annessi stanza studio, cabina armadio e bagno dotato di vasca idromassaggio.

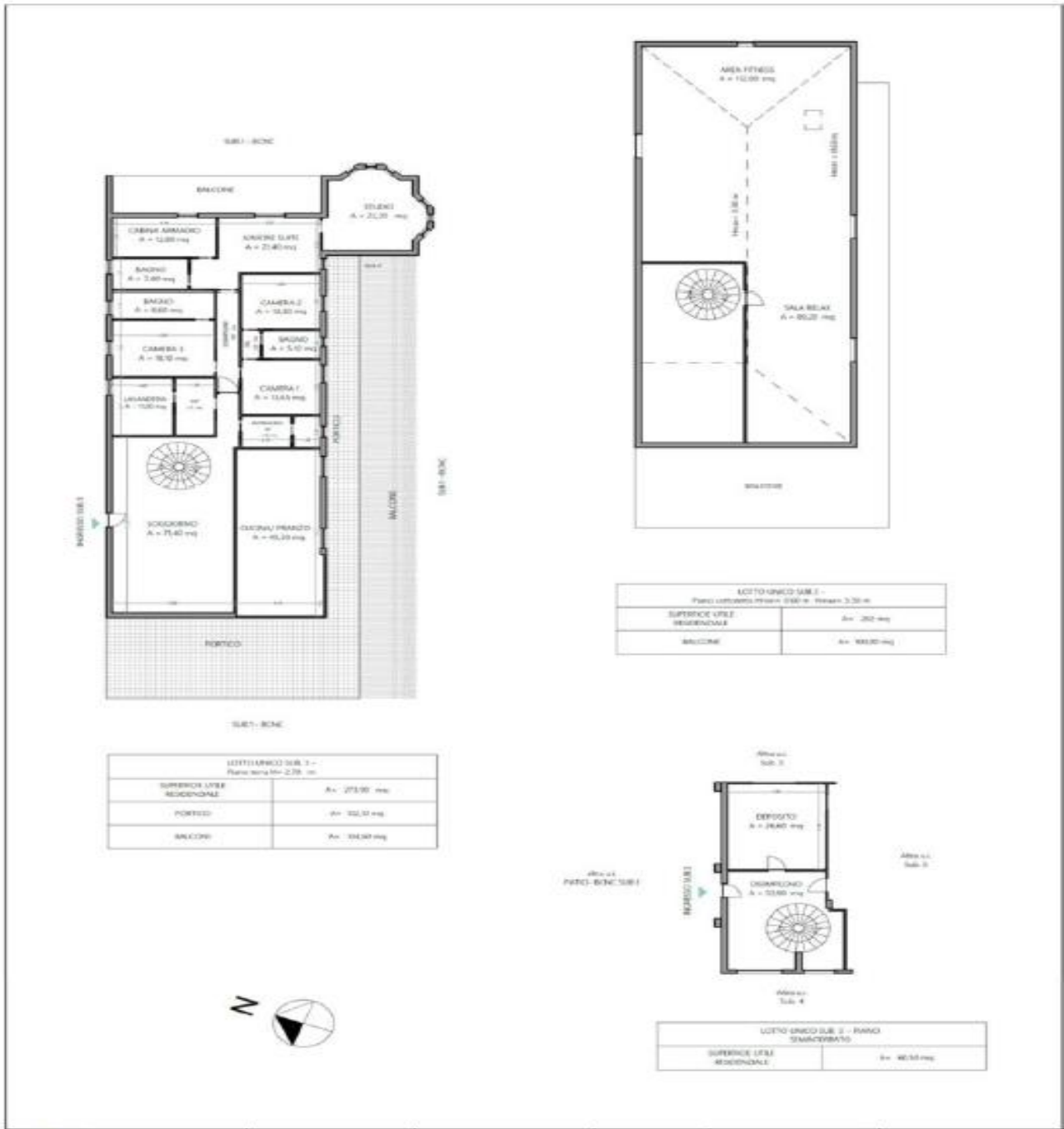
PIANO SEMINTERRATO: zona di accesso e collegamento con il patio sub. 1 e il deposito sub. 5; deposito;

PIANO SOTTOTETTO: Unico grande vano che utilizza una credenza in legno come divisione in due distinti ambienti, uno dedicato al relax e l'altro al fitness.

La pavimentazione degli ambienti, al piano terra e seminterrato, è realizzata con piastrelle di forma quadrata di media di colore bianco, montate con fuga stretta con posa in diagonale. La pavimentazione degli ambienti, posti

al piano sottotetto, è realizzata con parquet. I servizi igienici sono in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con pareti piastrellate con gres porcellanato. Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno. Le condizioni generali di manutenzione interne possono ritenersi discrete. Presente impianto di condizionamento con climatizzatori ed impianto di riscaldamento con radiatori. Le condizioni generali di manutenzione interne sono discrete.

- Segue planimetria stato effettivo dei luoghi Sub. 3



Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI Part. 404 Sub 6 e 7

Le unità immobiliari di cui alla part. 404 Sub 6 e 7 sono attualmente allo stato grezzo ed intercomunicanti. Tali unità che compongono il Lotto Unico eseguito avrebbero dovuto ospitare, in via progettuale, delle junior suite composte da camera da letto e servizio igienico, utili nell'ottica di un'attività di B&B, all'interno della struttura turistico ricettiva in oggetto. Inoltre, parte di tali unità avrebbe dovuto ospitare la casa del guardiano. Il sottotetto è destinato a locali pertinenziali all'attività.

- Segue planimetria stato dei luoghi Subb. 6-7



Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE TERRENI PERTINENZIALI

I terreni pertinenziali che contornano il manufatto sul versante sud sono serviti da accesso secondario di servizio su via Degli Agrumi e viabilità interna ad andamento ellittico. Detti terreni sono tenuti ad uliveto da mantenere

con sottofondo erboso meritevole anche esso di tenuta culturale. La porzione di suoli, ancora a destinazione agricola, a servizio del Lotto Unico è provvista di recinzione murata che li separa da proprietà terze non alienata nei passaggi di proprietà e pertanto non esegutate.



FOTO 154-157: Dettagli delle porzioni di suolo lasciate all'uso agricolo con presenza di uliveto da mantenere e sottofondo erboso da curare.



FOTO 158-160: dettagli delle porzioni tenuti a viabilità da via degli Agrumi, ad Uliveti con sottofondo erboso meritevole di interventi di pulitura e della recinzione murata che separa il complesso dagli ulteriori terreni agricoli di Proprietà Terza e non alienati nei passaggi di proprietà.



FOTO 160-161: La viabilità a servizio dei terreni agricoli segue un andamento ellittico su tutto il versante sud del Lotto.

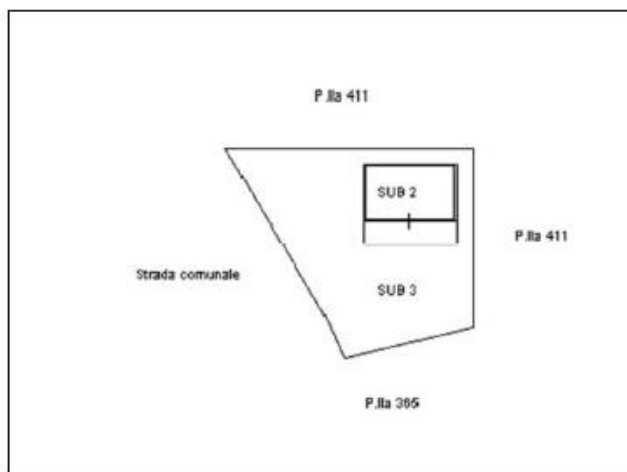
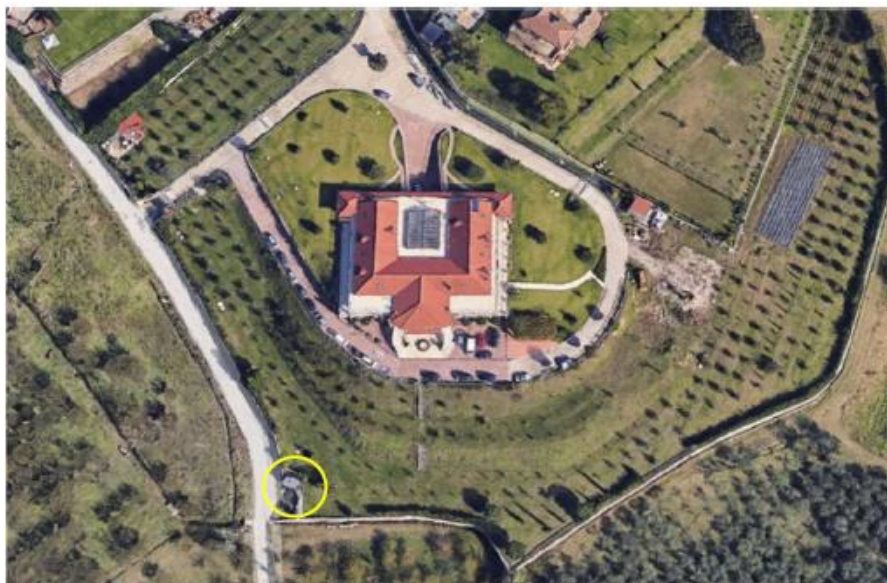


FOTO 162-163: Dettagli degli spazi pavimentati e con presenza di piante ornamentali e posti auto maggiormente prossimi al manufatto della struttura ricettiva.

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE Part. 412 sub. 3 (Bene accessorio al Lotto Unico)

L'unità immobiliare sub 3 part. 412 coincide con l'area urbana di allocazione della cabina elettrica di trasformazione dell'ente fornitore, ed è direttamente accessibile da via Degli Agrumi con la quale confina.



Elaborato planimetrico con visualizzazione del Sub. 3 Part. 412 ,area di allocazione della cabina elettrica Sub. 2, corrispondente all'area urbana di 45 mq, limitrofa a via Degli Agrumi e su cui ricade la cabina ENEL sub. 2 che riveste carattere eminentemente funzionale/ impiantistico, pertinenziale e accessorio della struttura ricettiva Lotto Unico.

Nell'elaborato planimetrico sopra riportato, il CTU riferisce che pur non essendo stato esplicitamente pignorato il sub. 2 part. 412 manufatto cabina Enel, verosimilmente di proprietà Enel, è stata in ogni caso aggredita l'area urbana sub.3 part. 412 di 45 mq su cui la cabina Enel è allocata, e nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è esplicitamente indicata l'estensione dello stesso a tutte le pertinenze e alle accessioni, ivi compresa l'impiantistica pertinenziale e accessori al Lotto Unico. Pertanto resterà facoltà del potenziale acquirente volturare contrattualmente le utenze impiantistiche della struttura.

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il CTU riferisce che con riferimento agli aspetti edilizi il complesso strutturale costituente il Lotto Unico nasce ab origine come Fabbricato Rurale originario in località Sardone ed è stato realizzato con Permesso a costruire con istanza del 25/10/2006 con Prot.n. 15245 e successiva Denuncia di inizio attività in Variante, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Permesso di Costruire n. 22 del 21/03/2007 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana (SA)** in seguito a richiesta pervenuta in data 25/10/2006 Prot.n. 15245 per la costruzione di un fabbricato rurale alla loc. Sardone Fl.64 P.lle 268-320-321 e 370;

- **D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire n. 22 del 21/03/2007** presentata in data 01/12/2008 Prot.n. 17183, istruita per diversa distribuzione interna.

Successivamente è stata, invece, posta in essere pratica Edilizia per la trasformazione del compendio in una struttura turistico ricettiva colmata in un **Provvedimento Unico Conclusivo SUAP N. 7/2011** rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 16/11/2011, con i seguenti estremi:

- **Provvedimento Unico Conclusivo SUAP n. 7/2011 del 16/11/2011 rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana (SA)**, in seguito a richiesta presentata in data 14/10/2010 Prot. n. 7444, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 s.m.i., per la Realizzazione di una struttura complesso turistico – ricettivo e per la formazione professionale sull'area distinta in Catasto Fl .64 P.lle 320-321-397-403-404-405.

Infine è stata presentata la seguente **S.C.I.A. in Variante**, per mere modifiche di distribuzione interna al piano seminterrato e piano terra, a parità di destinazione turistico ricettiva della struttura:

- **S.C.I.A. in Variante in corso d'opera n. 25/2012 Prot. 1755 del 04/04/2012** al Provvedimento Unico Conclusivo SUAP n. 7/2011, relative ad alcune mere modifiche in variante di ridistribuzione interna al piano interrato e al Piano Terra.

Il CTU riferisce che dal triplice confronto tra i grafici assentiti della più recente **S.C.I.A. in Variante in corso d'opera n. 25/2012 del 04/04/2012**, dall'assetto planimetrico catastale e dallo stato effettivo dei luoghi si evincono i seguenti aspetti:

- *difformità nella diversa distribuzione interna con riferimento ai subb. 3-4-5-6-7;*
- *difformità nella diversa distribuzione delle bucatore interne ed esterne con riferimento ai subb. 3-4-5-6-7, per quanto attiene ai varchi di intercomunicazione dei diversi subalterni e al posizionamento effettivo di talune finestre, rispetto a quanto indicato nei grafici catastali ed assentiti;*
- *ampliamento volumetrico del vano cucina con riferimento al sub. 3, rispetto all'assetto planimetrico catastale, associato all'incongruenza nell'indicazione della quotatura dimensionale dell'ambiente cucina nei grafici assentiti;*
- *stato grezzo dei subb. 6-7 ancora da ultimare e riportati allo stato Cat. D/8 anche se destinati a camere e alloggio di guardiania di previsione.*

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO

Dalla data di accesso del Custode in data 16/03/2023 il Lotto Unico risulta libero, fatta eccezione di una parte dell'immobile censito in NCEU Giffoni Valle Piana al Foglio 64, part. 04, sub 4, cat. D/8, piano SI (posti a sinistra dell'ingresso principale quali uffici con annessi servizi igienici), nonché l'abitazione (comprensiva di deposito a piano interrato e sovrastante sottotetto adibito attualmente a sala relax) censita in NCEU Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 64, part. 404, sub 3, fruiti senza titolo dall'amm. p.t. della società eseguita fino alla vendita.

ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: € 1.600.000,00 (diconsi *euro unmilionesecentomila/00*).

PREZZO BASE IV ASTA LOTTO UNICO: € **1.166.400,00** (diconsi *euro unmilionecentosessantaseiquattrocento/00*), ridotto del 10% rispetto all'ultimo prezzo a base d'asta così come previsto nell'ordinanza di delega alla vendita.

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 874.800,00 (diconsi *euro ottocentosettantaquattroottocentomila/00*).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad € 874.800,00 (diconsi *euro ottocentosettantaquattroottocentomila/00*).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00 (diconsi *euro diecimila/00*).

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** iscritta il 06/04/2012 ai num.ri R.G. 13559 R.P.1116;
- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** iscritta il 30/07/2014 ai num.ri R.G. 26103 R.P.2520;
- **Iscrizione Ipoteca Volontaria** iscritta il 14/06/2018 ai num.ri R.G. 23795 R.P.2820;
- **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 22/12/2022 ai num.ri R.G. 54423 R.P.43254.

In ordine ai vincoli il CTU rileva che pur non essendo stato esplicitamente pignorato il sub. 2 part. 412 manufatto cabina Enel, verosimilmente di proprietà Enel, è stata in ogni caso aggredita l'area urbana sub.3 part. 412 di 45 mq su cui la cabina Enel è allocata, e nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento è esplicitamente indicata l'estensione dello stesso a tutte le pertinenze e alle accessioni, ivi compresa l'impiantistica pertinenziale e accessori al Lotto Unico. Pertanto tale vincolo risulterebbe a favore della società fornitrice e si limiterebbe quasi esclusivamente alla *cabina Enel sub 2* con facoltà del potenziale acquirente di volturare contrattualmente le utenze impiantistiche della struttura.

Inoltre il CTU sottolinea che nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Dott. Granese e nella sua trascrizione in favore della debitrice, è compreso anche il diritto di piena proprietà della Part. 402 Foglio 64 Ente Urbano di 28 mq, a margine del viale principale di accesso (in ogni caso recintato e provvisto di alberatura), che tuttavia non si ritrova nella visura catastale per soggetto debitore ed è intestata catastalmente a soggetti terzi e non risulta pignorata.

Le precisazioni sopra riportate rilevate dal CTU per pura completezza di informazione sono state ritenute dal medesimo non motivi ostativi alla vendita del Lotto Unico.

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Tiziana Vastola.

VISITE – SITO WEB

Il Professionista Delegato invita a visionare i siti web www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, nonché i siti Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it.

Il Professionista Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2582524.

* * * * *

Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via M. Mascia n. 8 (Mob. 089/2582524).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall' Ing. Tiziana Vastola pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI

Il Professionista Delegato avvisa che il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni spesa anche di smaltimento dei beni o materiali di risulta eventualmente presenti nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine sia alle unità immobiliari che ai terreni costituenti il Lotto Unico.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola.

2. Offerta

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che: 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 risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su

pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, contenente, **a pena di inefficacia**:

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione]);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 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 per il Lotto Unico e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ed oneri – in ogni caso non superiore a giorni 120 (centoventi) dalla data della vendita - del modo del pagamento (bonifico bancario
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- 14) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- 15) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- 16) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
- 17) **copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). Se l'offerta è presentata da un minore, 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 delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);**
in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, co. 1, lett f, c.c., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In nessun caso sarà possibile trasferire il Lotto Unico di vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Il Professionista delegato da atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il Professionista delegato da atto e avvisa che **l'offerta non è efficace**: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e con le modalità elencate.

Il Professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" 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. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica del delegato alla vendita: **alessandramazzola@arubapec.it**; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; si avverte della possibilità di conseguire, presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, con invito a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, presso il sito internet dell'ABI.

3. Termine e modalità di deposito offerta e cauzione

Il Professionista delegato stabilisce che l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato n. 1476049488, acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, via Roma n. 18, intestato alla procedura n. 265/2022 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 59 T 05142 15200 CC1476049488 con causale "Cauzione acquisto Lotto Unico n. RGE 265/2022 Tribunale di Salerno."**

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 04 DICEMBRE 2024**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta sarà considerata 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 1° settembre 1993, n. 385. 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 P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

4. Verifica di ammissibilità e deliberazione delle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte per il giorno **05 DICEMBRE 2024 ore 17,00**, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista Delegato in Salerno alla via Mario Mascia n.8.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, 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 o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" sopra indicato, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate nel verbale di vendita) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a 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.

I rilanci sono così stabiliti:

- **LOTTO UNICO, rilancio minimo di € 10.000,00.**

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 del Lotto oggetto della offerta e nel rispetto del rilancio minimo sopra indicato**; 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, secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: *i)* a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; *ii)* a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; *iii)* 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 utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli oneri bancari), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo

offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente vincolato della procedura n. 1476049488, acceso presso Banca di Credito Popolare - filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 265/2022 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 59 T 05142 15200 CC1476049488 con causale "Saldo prezzo Lotto Unico n. RGE 265/2022 Tribunale di Salerno."**

Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario e sul conto corrente sopra indicato, il fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio**, mediante bonifico bancario sul conto corrente fondo spese n. 1476049491 intestato alla procedura esecutiva, acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, via Roma n. 18, al seguente indirizzo **IBAN IT 15 O 05142 15200 CC1476049491 con causale "Spese di trasferimento aggiudica Lotto Unico n. RGE 265/2022 Tribunale di Salerno."**

Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, tramite pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed

in particolare sul sito internet: **www.astegiudiziarie.it**. Sarà data diffusione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura), **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola in Salerno alla via M. Mascia n. 8, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o dal cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it**.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via M. Mascia, n. 8, tel. 089/2582524, mobile 3891395165; alessandramazzola@arubapec.it.

Salerno, 13 settembre 2024

il Professionista Delegato
avv. Alessandra Mazzola