

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.E. 19/2023**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI**

La sottoscritta **Avv. Angela Mendola**, con studio in Salerno, alla via Gelso, n. 51, professionista delegato alle operazioni di vendita, *ex art. 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 19/2023** del Tribunale di Salerno, giusta ordinanza di nomina emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Sicilia, il 6 febbraio 2024 e comunicata il 13 febbraio 2024;

**preso atto** che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal Decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, Ing. Domenico Apa, per la stima ed al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**preso altresì atto** che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. e 161 *ter* disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica;

**AVVISA**

che il giorno **25 febbraio 2025** alle **ore 15:00** si procederà al quarto tentativo di vendita senza incanto, con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica **www.fallcoaste.it** e quindi all'esame delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. degli immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da relazione tecnica in atti)

**LOTTO UNICO**

**Proprietà superficiaria** di un appartamento per civile abitazione sito in Battipaglia (SA), località Belvedere, alla via Compagnoni n° 22, piano 4° interno 14 Fabbricato "D" scala "A", identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia (SA), al foglio 25, particella 2392, sub 215**, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 340,86, avente una superficie calpestabile di mq 70,00 ed un'altezza di mt 2,70 e composto da un ingresso/salone, una cucina, un disimpegno, un wc, due camere e un balcone di mq 14,00. Esso si presenta in buone condizioni manutentive e confina a nord-est con altra proprietà (sub 214), a sud-ovest affaccia su corte sub 1 e poi su via Coppi, a nord-ovest affaccia su corte sub 1 e poi su via Compagnoni, a sud-est con altre proprietà (sub 214 e 216) e con pianerottolo condominiale (sub 201).

**Proprietà superficiaria** di un box-auto sito in Battipaglia (SA), località Belvedere, alla via Compagnoni n° 22, piano interrato Fabbricato "D" scala "A", identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia (SA), al foglio 25, particella 2392, sub 243**, Cat. C/6, classe 9, consistenza 19 m2, rendita € 42,19, avente una superficie calpestabile di mq 19,50 ed un'altezza di mt 2,50 e composto da un unico ambiente. Esso si presenta in buone condizioni con illuminazione e porta del tipo basculante. Sussiste un fenomeno d'infiltrazione proveniente dalla finestra posta al confine del vuoto tecnico. Il box-auto è raggiungibile da un ulteriore accesso (carrabile) che conduce all'esterno del fabbricato attraverso due uscite. Esso confina a nord-est con altra proprietà (sub 242), a sud-ovest con altra proprietà (sub 244), a nord-ovest con vuoto tecnico, a sud-est con corsia di manovra (sub 150).

Il fabbricato dove sono collocati i beni è interamente circondato da una corte che confina direttamente con la pubblica strada.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici del titolo edilizio rilasciato ad esclusione di una diversa distribuzione degli spazi interni (un muretto anziché un tramezzo) nell'appartamento e alla presenza di una chiusura con annessa porta basculante nel box-auto. Le difformità risultano sanabili *ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01* (accertamento di conformità).

L'area sulla quale è realizzato il fabbricato dove sono collocati i beni oggetto di LOTTO UNICO è identificata al Catasto Terreni del Comune di Battipaglia al Foglio 25, Particella 2392 (ex particella 2247) quale Ente Urbano di Ha. 0.94.40.

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono occupati dai debitori esecutati ai quali è interamente intestata la proprietà superficiaria nella misura di ½ ciascuno.

Risulta stipulata con il Comune di Battipaglia convenzione, ex art. 35 legge 865/71, rogata il 10 dicembre 1999 dal Segretario Comunale, Rep. n.ro 61, registrata ad Eboli il 14 dicembre 1999 al n.ro 1885/2 e trascritta a Salerno il 19 dicembre 1999 ai n.ri 38457/29109, 38458/29110, e pertanto la parte acquirente subentrerà in tutti gli obblighi ed oneri nascenti dalla Convenzione medesima.

Il fabbricato dove sono situati i beni è parte di un ampio complesso edilizio realizzato in ambito di edilizia residenziale pubblica dalla società consortile "I.A.C.P. FUTURA" su area concessa in diritto di superficie. Esso è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 28 del 20 febbraio 2001 rilasciata dal Comune di Battipaglia, e successiva Variante n. 59640 del 17.12.2003. Non risulta il certificato di agibilità mentre è presente l'Attestato di prestazione energetica.

Il Comune di Battipaglia, con Delibere del Commissario straordinario n. 63 del 23 ottobre 2013 e n. 32 del 29 novembre 2013, ha disposto la possibilità della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del solo appartamento, corrispondendo al Comune l'indennità di esproprio pari ad € 9.693,74, nonché il valore per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà pari ad € 2.003,71. Si precisa che l'ufficio tecnico comunale non ha provveduto a effettuare il calcolo anche per il box-garage.

Il **prezzo posto a base di gara**, a seguito di un ribasso del 10% rispetto al prezzo posto a base del precedente tentativo di vendita è pari ad **euro 121.500,00 (euro centoventunomilacinquecento/00)**. Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'**offerta minima di acquisto minore del prezzo base**, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi **non inferiore ad euro 91.125,00 (euro novantunomilacentovecincinque/00)**. In caso di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, esclusivamente nel rispetto dell'importo minimo di **euro 3.000,00 (tremila/00)**.

**Custode giudiziario** degli immobili è il sottoscritto Professionista delegato, **Avv. Angela Mendola**.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**

La piattaforma web per la gestione della vendita telematica è il sito **www.falcoaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **Professionista delegato Avv. Angela Mendola**.

Le **offerte di acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 24 febbraio 2025**.

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.).

L'offerta deve essere formulata generando, con **modalità telematica** tramite **il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia**, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, 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, a pena di inefficacia:

(a) 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 valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;

- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- (e) la descrizione del bene;
- (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 e il termine per il relativo pagamento;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (n) 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;
- (o) 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:**

- (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, *ex art. 179, comma 1, lett. 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.

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, 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.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine innanzi stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato; se l'offerente non presta cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 0C52257037971, avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT26E0326815202052257037971**, acceso presso la "**Banca Sella S.p.a.**" - **filiale di Salerno - intestato a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 19/2023 TRIBUNALE DI SALERNO.**

**Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena d'inammissibilità, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità.**

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 **offertaavvp.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 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 deve essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (**avvangelamendola@pec.ordineforense.salerno.it**); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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.

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve 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, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata 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 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.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal sottoscritto professionista delegato indicate nel presente avviso di vendita, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

## **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; attraverso collegamento operato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

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. 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", il sottoscritto professionista delegato si riserva, come da richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il sottoscritto professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il sottoscritto professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di più offerte valide, si procederà esclusivamente in modalità telematica, 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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena d'inefficacia, pari ad € 3.000,00.

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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 l'indirizzo di posta elettronica certificata 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 sottoscritto professionista delegato disporrà 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), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale sarà sottoscritto esclusivamente dal sottoscritto professionista delegato ed allo stesso non dovrà essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e verrà depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato provvederà 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 stato 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 sottoscritto 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.*

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 *bis* c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il sottoscritto professionista delegato se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione concederà il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento pari al 15% del valore del bene staggito.

### **SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre ad un fondo per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, entro un termine massimo di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione

alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica, n. 0C52257037971, avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT26E0326815202052257037971**, acceso presso la “**Banca Sella S.p.a.**” - filiale di Salerno - **intestato a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 19/2023 TRIBUNALE DI SALERNO.**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli interessati all’acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione tecnica di stima redatta dall’esperto, Ing. Domenico Apa, altresì pubblicata sul sito **www.fallcoaste.it** e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato e ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

Gli immobili vengono posti 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 trascrizione 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.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell’art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria *ex art. 2855 c.c.* (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15%.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it). ed è possibile contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell’ABI.

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

## **LA PUBBLICITA’ IN FUNZIONE DELLA VENDITA**

Il presente avviso, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., nonché l’ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex art. 591 c.p.c.* sono pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte. Il presente avviso, unitamente all’ordinanza, alla relazione dell’esperto, comprensiva della planimetria, e di un numero congruo di fotografie, sono pubblicati, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.fallcoaste.it**.

Viene, altresì, data diffusione, tramite il gestore **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeka.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il professionista delegato (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura), provvederà, con compensi e spese a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie). Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del Custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, Avv. Angela Mendola, Custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., nominato con ordinanza del 10/05/2023, previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

La sottoscritta, inoltre, effettuerà presso il suo studio, in Salerno, alla via Gelso, n. 51, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (**Tel. 089.405794 + 3492564192 - a.mendola@yahoo.it**).

Salerno lì, 18 dicembre 2024

Avv. Angela Mendola