

TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 266/2023
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Caterina Alfano con studio in Nocera Inferiore alla via Garibaldi, 26/28, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Salerno, in data 28.11.2023, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 266/2023, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di YODA S.P.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Davide De Bellis;

visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 2.8.2024, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

FISSA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA con PLURIMI RILANCI così descritti:

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo popolare, sita in Vietri Sul Mare(SA), Via De Marinis SNC, in catasto al foglio5, particella 48 e 407, sub 11e4, A/4, classe 3, 5 vani, rendita catastale € 464,81

Prezzo Base di Vendita: euro 165.000,00

Offerta minima: euro 123.750,00

Rilancio minimo : euro 3.000,00

AVVISA

Che **il giorno 6 maggio 2025 ore 16,00** presso domicilio telematico con il prosieguo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza, degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso.-

Le offerte dovranno essere presentate **entro il giorno precedente alla vendita ore 12,00** con le modalità sotto indicate.-

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI:

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, 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"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicato.-

L'offerta deve contenere , 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 un 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; (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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura indicando come causale " versamento cauzione ; (l) 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; (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. Detta dichiarazione deve altresì contenere; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (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, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 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; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge 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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.-

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.-

Si 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 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 sia formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (c.alfano67@avvocatinocera-pec.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.-

Cauzione

L'importo della cauzione (nella misura del 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e precisamente sul seguente IBAN **IT 95 R 01005 03400 000000018246**

A tal riguardo si precisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, 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.

Si dà atto ed si avvisa

che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui 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;

che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso;

Esame delle 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 professionista delegato.-

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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esegutati.

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 si 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 professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.-

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..

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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.-

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 alle ore 18; 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 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, l'aggiudicazione sarà disposta 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), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.-

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..-

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente n. **18246** presso BNL SPA iban **IT 95 R 01005 03400 00000018246** (con la precisazione che – ai fini

della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).-

Si da atto che vi è la possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI.-

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 che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

- valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs.n. 385 del 1993;

- a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

- in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate.-

Saldo spese

Nello termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà altresì una somma, a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, le spese del trasferimento etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione se la vendita ha ad oggetto un bene immobile e pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione per i soli terreni agricoli sul conto corrente intestato alla procedura **TRIB.SALERNO RGE 266/2023 SPESE – IBAN IT 72 S 01005 03400 00000018247**. - Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la

misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.-

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento .-

CONDIZIONI DELLA VENDITA :

- gli immobili vengono posti in vendita in **piena proprietà**, così come identificati, descritti e valutati nella relazione dell'esperto nominato dal Tribunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale pertinenze, accessorio, azione ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge e quote condominiali relative, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti;

- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun riconoscimento, 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;

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto 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.;

- dalla CTU, redatta dall'Ing. Salvatore De Prisco, risulta che *L'immobile staggito edificio costituito da diverse unità immobiliari e diverse attività commerciali poste È caratterizzato da due piano fuori terra e uno seminterrato. L'immobili pignoramento ha accesso diretto da strada tramite corte comune con ingresso sia carrabile. L'ingresso all'abitazione è invece consentito tramite terrazzo esterno po L'abitazione è costituita:- al piano 1 da un soggiorno, una cucina con un ripostigl due bagni, nonché il terrazzo esterno. - Al piano 2, al quale si accede tramite vanc da due camere, un bagno e un balcone Al momento dell'accesso tutti gli impia funzionanti ma non si rinvenivano i relativi certificati di impianto..... I beni pignora gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi così nella certificazione rilasciata dall'Ufficio "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Cen*

caccia sezione usi civici della Regione Campania... Regolarità Edilizia(allegato 7) visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta dall'Ufficio tecnico Vietri Sul Mare (SA) riscontra quanto segue: agli atti del Comune risultano i autorizzativi:1) Condono Edilizio pratica n.726 del 02/10/1986 prot. n. 9770;L'imi del seguente pignoramento fa parte di un fabbricato costruito in parte in epoca 1° settembre 1967 e in parte ampliato successivamente tramite concessione sanatoria. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla pratica edilizio, nello specifico pratica n.726 del 02/10/1986 prot. n. 9770, si evidenzia difformità (Allegati 5 - 7):- Chiusura di un vano porta e apertura in diversa posizione di un ulteriore vano porta;- Ampliamento del locale bagno posto al piano secondo.Regolamento (Allegati 4-5) A seguito del confronto della documentazione catastale acquisita e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che il descritto stato di fatto corrisponde del tutto alla consistenza catastale, nello specifico le difformità Chiusura di un vano porta e apertura in diversa posizione di un ulteriore vano porta e Ampliamento del locale bagno posto al piano secondo. Agibilità/abitabilità Si per i fascicoli dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vietri Sul Mare(SA), non risulta presenza di agibilità. Pertanto, le difformità rilevate risultano essere, in ogni caso, regolarizzabili di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 36 del 1999, i cui costi sono quantificabili per la redazione di pratiche urbanistiche e catastali (concessione sanatoria, scala e successivo docfa), incluso oneri e spese tecniche, in via per un importo di 4.000,00.Inoltre si evidenzia che l'immobile sito alla via De Marinis n. SNC, se regolato dal Regolamento Generale (P.R.G) si trova in "Zona E3 di tutela silvo pastorale",così come disciplinato dall'urbanistico comunale (P.U.C.) attualmente adottato ma non approvato, nel Comune di Vietri Sul Mare (SA), dove ricade in "Zona E3 - Tutela Silvo pastorale" (Allegato 7)..... In base ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si propone al G.E. un prezzo base d'asta ridotto del 10% del valore stimato, per le seguenti circostanze: incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile all'aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione); mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; eventuali differenze indotte dalle dinamiche cicliche del segmento di mercato(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche condizioni dell'immobile(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze tecnologiche che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.....

- gli immobili sono occupati dal debitore ad uso abitativo;
- gli immobili NON sono situati all'interno di un condominio;
- gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 081/5175842) .

Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate: 1. inserimento sul "**portale delle vendite pubbliche**" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; 3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" – **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore alla via Garibaldi n. 26 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Avverte, inoltre,

che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, e che in nessun caso sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni;

che, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno.

Nocera Inferiore, 3.2.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Alfano