

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. LIDIA LETTIERI**  
VICO II CRISPI N. 26 - 84010 - SAN VALENTINO TORIO (SA)  
Tel. 081/19.91.82.85 – cell. 338/18.27.956  
e-mail: lidialettieri@hotmail.it  
p.e.c.: l.lettieri@avvocatinocera-pec.it

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 24/2023**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Lidia Lettieri, con studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, nominato Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Tribunale di Salerno III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 27.02.2024, comunicata in data 29.02.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 24/2023, pendente innanzi al Tribunale di Salerno;

preso atto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, ing. Salvatore De Prisco, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; rende noto che nel procedimento espropriativo n. 24/2023 R.G.E. si svolgerà il primo tentativo di **vendita pubblica senza incanto telematica con modalità “asincrona con plurimi rilanci”**, ai sensi dell'art. 245 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

**AVVISA**

pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita per il giorno **22 maggio 2025, alle ore 16,00 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto **fino alle ore 16:00 del giorno 21 maggio 2025**.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del 27.02.2024, gestore della vendita telematica la società **“Zucchetti Software Giuridico s.r.l.”** ed è stato stabilito che la piattaforma web per la gestione della vendita telematica sia il sito **www.fallcoaste.it**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO – GIURIDICAMENTE OCCUPATO**

Piena ed esclusiva proprietà degli immobili, meglio descritti nella relazione dell'esperto in atti, alla quale si fa espresso richiamo quale parte integrante e sostanziale del presente avviso, relativi al procedimento di espropriazione innanzi indicato, e cioè: **unità immobiliare – abitazione di tipo popolare - consistente in edificio indipendente di due piani fuori terra più sottotetto e annesso locale accessorio seminterrato ubicata nel Comune di Pellezzano (SA), alla via Nicotera n. 18. Il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Pellezzano al foglio 1 Particella 673 sub. 11 Cat. A/3, cl. 2, mq. 136, R.C. Euro 383,47.**

Esso ha struttura in muratura mista, solai piani e tetto a falde. Esternamente l'edificio risulta tinteggiato e in buono stato manutentivo. Ha accesso diretto da via Nicotera e i vari piani dell'abitazione sono collegati da una scala centrale; il box ha accesso indipendente, con saracinesca, da via Nicotera ed è collegato internamente al resto dell'immobile. Al piano terra si trova: ingresso, ripostiglio e box; al

piano seminterrato un locale accessorio utilizzato, al momento, come deposito; al primo piano si trovano: cucina, soggiorno e un bagno oltreché un disimpegno; nel sottotetto si trovano due camere, un bagno oltreché un disimpegno.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Salvatore De Prisco, la quale si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso.

**Prezzo base: Euro 67.500,00**

Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base indicato, purché in misura non inferiore ad ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad Euro 50.625,00

*RILANCIO MINIMO in caso di gara Euro 3.000,00*

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 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. ovvero tre giorni dalla vendita), generando, con modalità telematiche in appresso precisate, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;
- per partecipare a questa vendita telematica, l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia([https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_P\\_VP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_P_VP.pdf)), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. 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 obbligatoriamente inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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;

- il Professionista Delegato invita gli interessati a prendere attenta visione del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia ([https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_P\\_VP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_P_VP.pdf)), di cui si raccomanda un'attenta lettura, per ricevere tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta; invita, altresì, a consultare il sito internet sito **www.fallcoaste.it** per ricevere tutte le informazioni utili relative agli obblighi informativi in capo al gestore della vendita telematica nei confronti degli offerenti relative alle tempistiche e modalità di invio delle istruzioni necessarie per accedere alla vendita. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Solo dopo aver seguito le indicazioni dal medesimo previste, sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata, la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente ad abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;

- detta dichiarazione, redatta in modalità telematica secondo le indicazioni appena fornite, deve, recare, a pena di inammissibilità:

- 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]);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 48, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 59, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'offerta deve, altresì, indicare, **a pena di inammissibilità della stessa:**
  - 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. Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre, 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati pubblicati sui siti di pubblicità nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oltre che del regolamento tecnico di partecipazione;
  - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
  - copia di valido documento di identità del medesimo, la tessera sanitaria o documento equipollente contenente il codice fiscale dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta);
- detta dichiarazione, allegata modulo web "Offerta Telematica", dovrà contenere:
  - copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
  - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori o di chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare (a pena di inammissibilità) 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;
- nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere a pena d'inammissibilità: a) copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato alla data di

presentazione dell'offerta del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili o comunque per la partecipazione alla vendita ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara; b) copia di valido documento di identità e tessera sanitaria (o documento equipollente contenente il codice fiscale) del soggetto che sottoscrive la domanda di partecipazione con le generalità, del legale rappresentante, indicate come per la persona fisica;

- 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);
- si rammenta che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato, sottoscritto digitalmente, da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale;
- **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta** (pertanto in caso si voglia usufruire di una formula di finanziamento come ad esempio il leasing immobiliare sarà necessario fare partecipare la società finanziatrice);
- l'offerta ed i relativi documenti allegati è inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) 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;
- **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (l.lettieri@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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente nr. 4500/16861, avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 60 U 01005 03400 000000016861 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. RGE 24/2023 del Tribunale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto (10%); 4) se non perviene nelle modalità di cui ai precedenti punti del presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente sopra indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte; si invita, pertanto, ogni interessato a provvedere al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerta non si 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. 38515. 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.;

- 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, ovverosia 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;
- 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 la Cancelleria o sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it); gli interessati sono invitati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico consultando il sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it);
- l'offerta è irrevocabile salvo siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta;
- si dà atto e si avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione ed 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 quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;
- si avvisa che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, come sopra precisato.

**La gara avviene alle seguenti condizioni:**

- le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricata all'indirizzo [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del 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.; è autorizzata 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 sarà 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 sarà aggiudicato all’offerente salvo che il sottoscritto 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 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, 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 dall’avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato in Euro 3.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata (extra time) 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 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 professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: 1) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; 2) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; 3) 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 può ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e può assumere determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione. In particolare, il professionista provvede 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.-

\*\*\*\*\*

#### **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 pertinenza, accessorio, servitù attiva e passiva inerente, con gli eventuali diritti spettanti sulle parti comuni e condominiali per legge 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 onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

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

- dalla CTU, redatta dall'Ing. Salvatore De Prisco, si legge che: *“Regolarità Edilizia ...il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria per i quali, in data 24 novembre 1995, è stata presentata al Comune di Pellezzano D.I.A., protocollo n. 13134 e successiva integrazione in data 12 marzo 1996, protocollo n. 2848. Dal confronto dei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità: diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo e l'apertura di un vano “porta-balcone” sul lato ovest del sottotetto. Occorrerà presentare SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione e procedere alla chiusura della “porta-balcone” nel sottotetto. Inoltre si evidenzia che l'immobile sito alla via Nicotera n.18, secondo il P.U.C. attualmente in vigore nel Comune di Pellezzano (SA), ricade in zona “A2\_ Impianto storico” regolata dagli art. 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67 delle NTA. Regolarità Catastale .... A seguito del confronto della documentazione catastale acquisita e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione del piano seminterrato che non è riportato nella scheda catastale. Occorrerà quindi effettuare pratica catastale*

*tipo DOCFA per aggiornamento della stessa. Si rileva inoltre che, catastalmente, è indicato, erroneamente, quale numero civico dell'immobile il 21, nella realtà è il numero 18”;*

- l'immobile è occupato dai debitori esecutati;
- l'immobile non è ubicato all'interno di un condominio in quanto trattasi di abitazione indipendente, come risulta dalla perizia di stima;
- il professionista delegato può autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto, dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione di cui sopra), oltre IVA se dovuta, nonché le spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudica), entro un termine massimo di 120 (CENTOVENTI) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente nr. 4500/16861, avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 60 U 01005 03400 000000016861 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ed intestato alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. RGE 24/2023 del Tribunale di Salerno; il suddetto termine è perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa;
- il termine per il versamento della differenza prezzo non è da considerarsi un termine processuale e pertanto non soggiace alla sospensione prevista ex art. 1, legge 7 ottobre 1969, n. 742, per il periodo tra il 1° agosto e il 31 agosto; in mancanza del versamento della differenza prezzo, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c. e per l'effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell'offerta;
- dà atto che il procedimento è fondato su credito fondiario e l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento potrà essere sostituito, ex art. 41, comma 417, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, (qualora il creditore fondiario sia autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione prima del versamento della differenza prezzo) dal pagamento diretto alla Banca Creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata; L'aggiudicatario dovrà, in tal caso, consegnare al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo al creditore fondiario in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.18. In alternativa l'aggiudicatario potrà richiedere al professionista delegato alla vendita la riduzione del fondo spese per il trasferimento comprovando l'imposizione fiscale a cui è sottoposto il relativo

trasferimento e dichiarando che qualora la tassazione si rilevasse maggiore del calcolo effettuato verserà il conguaglio dovuto;

- Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a 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.

### **PUBBLICITÀ**

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. e gli altri documenti dalla stessa richiamati 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 agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.falcoaste.it** nonché sui siti internet **Idealista.it**, **Casa.it** e **Bakeka.it**, almeno 45 giorni prima del. Sui siti internet sono altresì pubblicati, oltre al presente avviso ed all'ordinanza di delega, anche la relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) ed un numero congruo di fotografie.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:30. Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, il sottoscritto Avv. Lidia Lettieri, anche Custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., nominato con ordinanza del 17.03.2023, previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o in alternativa tramite email ([lidialettieri@hotmail.it](mailto:lidialettieri@hotmail.it)) contatto telefonico (Tel. 081/19.91.82.85 – cell. 338/18.27.956). Il sottoscritto Custode non accoglierà le richieste di visita pervenute nel termine di DIECI giorni prima per il deposito dell'offerta. Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

\*\*\*\*\*

Si avvisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. LIDIA LETTIERI**  
VICO II CRISPI N. 26 - 84010 - SAN VALENTINO TORIO (SA)  
Tel. 081/19.91.82.85 – cell. 338/18.27.956  
e-mail: lidialettieri@hotmail.it  
p.e.c.: l.lettieri@avvocatinocera-pec.it

eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in San Valentino Torio (SA) al Vico II Crispi n. 26.

Si 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 il Professionista 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.

San Valentino Torio, 28.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lettieri