

AVVISO DI VENDITA

art. 569 comma IV 570 comma c.p.c.,- art 161quater e art.173quater disp.att.c.p.c

proc.esec. imm. n.8/2023 R.E. Tribunale di Salerno

La sottoscritta avv. Dora Mazzeo, con studio in Salerno, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 06.02.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n.8/2023 R.E.

RENDE NOTO

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che **in data 30.06.2026 (martedì) alle ore 12:00 con termine per la presentazione delle offerte entro le ore 12:00 del giorno 29.06.2026 (lunedì), si svolgerà la vendita telematica senza incanto con modalità "asincrona"** ai sensi dell'art.24 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti beni immobili di seguito descritti.

Per tutto quanto di seguito esposto, in caso di eventuali errori e/o omissioni, ci si riporta all'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 06.11.2022 nonché alla perizia del CTU depositata in atti.

Il professionista delegato avvisa, che è stato nominato gestore della vendita telematica la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., nonché portale del gestore per lo svolgimento della vendita telematica il sito www.fallcoaste.it

I- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI :(come da CTU).

LOTTO UNICO: Appartamento ubicato a Contursi Terme (SA) - VIA CIRCUMVALLAZIONE N. 12, scala B, interno 8, piano 4. QUOTA 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: Appartamento per civile abitazione, al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA).

Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di piena proprietà) si trova in un fabbricato condominiale denominato "Condominio 4 Pini" nella zona semiperiferica di Contursi Terme, prov. di Salerno, precisamente in Via Circumvallazione civ. 12. L'edificio condominiale di ricaduta del cespite risulta in discrete condizioni di conservazione. L'appartamento al piano quarto senza ascensore, Scala "B", interno 8, è articolato su un unico livello (superficie utile totale pari a 93,90 mq, ed è composto da cucina, quattro camere, unico WC e ripostiglio. I fronti liberi di affaccio sono due (lato nord e lato sud) e vi è un balcone verso sud di media metratura ad ampio orizzonte panoramico.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 particella 245 subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 mq (totale escluse aree scoperte: 108,00 mq) rendita € 325,37.

Per una precisa individuazione delle caratteristiche degli immobili fin qui descritti, si rimanda agli allegati grafici di rilievo, ai catastali ed alla documentazione fotografica commentata di cui agli allegati della perizia depositata agli atti.

ONERI CONDOMINIALI: L'unità immobiliare fa parte di un condominio. Si rinvia a quanto indicato nella perizia a firma dell'ing. Morrica.

PREZZO BASE D'ASTA: Il prezzo base d'asta è stabilito in € 37.179,00 per il lotto unico (ribassato del 10% per la terza volta)- OFFERTA MINIMA € 27.884,25.

II-CONDIZIONI DI VENDITA: 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 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.

III-MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

È possibile presentare offerte minime di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso. 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"** 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 indicata.

La suddetta dichiarazione 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; **(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; : **(o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso .

La suddetta dichiarazione deve altresì contenere le seguenti dichiarazioni, non previste dal modulo ministeriale e che pertanto dovranno essere oggetto di separata dichiarazione resa dall'offerente da

allegare all'offerta telematica; **(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);**(t)** l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; **(u)** 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 ; **(v)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **(z)** 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 deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; 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'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.

L'OFFERTA È INEFFICACE:

- Se perviene oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma

dell'art.568 c.p.c. sopra riportato;

- Se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. codice IBAN IT27W0834215201016010001433.
- Se non perviene con le modalità indicate nel presente avviso;
- l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, 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 al versamento mediante bonifico bancario, 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente i requisiti prescritti dall'art. 571 c.p.c.

MODALITA' DELLA VENDITA/GARA

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, oppure in Tribunale presso l'aula

*Studio legale
avv. Dora Mazzeo
Patrocinante in Cassazione*

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..."* si dispone che sarà consentita la partecipazione esclusivamente alle parti, ai loro avvocati, ai creditori iscritti non intervenuti e agli 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 professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure se siano state

Studio legale
avv. Dora Mazzeo
Patrocinante in Cassazione

presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

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 di € 1.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, da scegliersi secondo i criteri indicati dal G.E. nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

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.

La differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la differenza di cui sopra, comprensivo di IVA se dovuta), dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel **termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**, termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della

cauzione versata a titolo di multa, mediante bonifico bancario.

L'aggiudicatario, sul quale ricadono le spese e i compensi per il trasferimento, (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nonché le spese e i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, dovrà versare, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, una somma idonea a coprire le spese di vendita, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, da versarsi sempre sul conto intestato su cui va versato il saldo prezzo.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 D.lgs. 385 del 01/09/1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura tra il 15% e il 25%.

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola Banca aderente al protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. Sul sito internet dell'ABI sono altresì disponibili i riferimenti delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà eseguita, a cura del professionista delegato, pubblicazione sul portale delle vendite telematiche a cura della società "Zucchetti Software Giuridico S.r.l.", nonché pubblicità on-line sul sito

*Studio legale
avv. Dora Mazzeo
Patrocinante in Cassazione*

www.falcoaste.it

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio (Avv. Dora Mazzeo 089-228330/ 3396243205 - doramazzeo@hotmail.it) che riveste anche la carica di Custode giudiziario degli immobili pignorati. Le visite agli immobili oggetto di vendita saranno effettuate, previo appuntamento tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (da effettuarsi mediante l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto

telefonico ai numeri suindicati.
Salerno, li 28/04/2026

avv. Dora Mazzeo