

Avv Paola Troisi
Via Cesare Battisti 4, 84125 Salerno
Tel 809 296 7759 cell 320 70 16 418
p.iva 02984830659 - cod. fisc TRS PLA 65S51F839R

IV AVVISO DI VENDITA

Proc. Esecutiva n° 450/2017 R.E.I. Tribunale di Salerno

Giudice: Dott.ssa Enza Faracchio

L'Avv. **Paola Troisi**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Maria Elena Del Forno, del 15/05/2018, notificata a mezzo pec in data 16/05/2018, nella procedura esecutiva immobiliare n. 405/2017 R.G.E. del Tribunale di Salerno - promossa dall' avv. Fedele Alberti, rapp.to e difeso da se stesso, a cui si è surrogato la BCC Campania centro CRA Soc.coop, cod fisc 00258900653, Piazza Antonio De Curtis n. 1-2 84091 Battipaglia, rappresentata e difesa dall'avv Cesare Carbone - atteso che, con la sopramenzionata ordinanza di delega ha ritenuto di non provvedere ai sensi dell'art. 576 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c. dato atto che a seguito dei precedenti esperimenti di vendita il lotto unico è rimasto invenduto e le vendite sono andate deserte; tenuto conto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 10 aprile 2018, che si intende richiamata, ha riformato tutte le vendite pendenti con la normativa vigente;

AVVISA

Che, il **giorno 23/09/2026, alle ore 15:00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, telematica e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti)

LOTTO

- Appartamento sito in Controne (SA), alla Via s. D'Acquisto, n. 120, in NCEU del predetto comune al foglio 5, particella 317 sub 3 graffato alla part 322 sub 6 e particella 323 sub 3 categoria A/4 classe 1, vani 4,5, superficie catastale 77 mq, €141,77.
- Per ogni ulteriore informazione e dettaglio ci si richiama alla C.T.U. versata in atti redatta dall'arch. Giuseppe Bisogni

Prezzo a base d'asta lotto: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

Ciascun interessato, escluso il debitore esecutato, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 27.000(ventisetteimila/00). Se l'offerta per detto lotto è pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a

tale prezzo in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita solo qualora il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è 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.

Notizie in materia urbanistica

Dalla perizia si evince che lo stato dei luoghi denota una presenza di tramezzi interni alle due camere da letto; ne consegue che il bene in oggetto è in contrasto con le norme edilizie, ma tali variazioni sono del tipo "non essenziale" e per tanto risulta possibile ricorrere all'art 36 D.P.R. n. 380/01 (accertamento in conformità) in quanto sono conformi con le norme urbanistiche.

Agli atti del Comune non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità dall'atto di compravendita, si rileva la seguente dichiarazione del venditore: " *...che la costruzione del cespite in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° (primo) settembre 1976. Detto fabbricato in seguito al sisma del 1980/81 è stato riattato per piccoli interventi con decreto Sindacale emesso ai sensi della L.n. 219/81 in data 16 marzo 1984 pratica n. 855. Che in seguito all'immobile in oggetto non sono stati fatti interventi o opere da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione edilizia.* ".

Per quanto poi riguarda le spese di sanatoria, esse sono ascrivibili alla necessità di redigere una S.C.I.A. per regolarizzare le variazioni interne, per tanto sono da corrispondere gli oneri dell'atto amministrativo e l'onorario di un tecnico.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall' arch. Giuseppe Bisogni che sarà pubblicizzata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Custode Giudiziario degli immobili oggetto di vendita è il sottoscritto avv. Paola Troisi, con studio in 84125 Salerno, alla Via Cesare Battisti 4.

L'immobile è giuridicamente libero (allo stato occupato dal debitore).

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto Arch. Giuseppe Bisogni nella relazione ritualmente depositata in Cancelleria in data 14/02/2018, 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 degli 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, avendo tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO

Come specificato nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 3/5/2024, l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche 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 pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmesso a mezzo di casella pec ex art. 12 co. 5 DM n.32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo casella pec per la vendita telematica ex art.12 co.4 e art. 13 DM n.32/2015.

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 dal Ministero della Giustizia.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I, 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, co. 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 all'art. 579, co. 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co.1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di pec 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'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende;
- d) il numero o altro dato identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene;

- f)** l'indicazione del referente della procedura;
- g)** data e 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)** importo versato a titolo di cauzione;
- l)** data, orario, 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)** indirizzo pec di cui all'art. 12 co.4, DM 26/2/2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, DM 26/2/2015 n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o)** eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

- p)** espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- q)** autorizzazione al trattamento dei dati;
- r)** copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s)** copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es: procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);

Se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata da Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono 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 co.1 lett. f c.c., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima 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 se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Si avvisa, altresì, che:

- il versamento della cauzione ed il versamento della differenza andranno effettuati sul conto corrente Banca Monte dei Paschi di Siena, intestato alla procedura , sul seguente IBAN: IT07A0103015200000007198229.

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.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari per il Tribunale di Salerno, il cui elenco è consultabile presso lo studio dello professionista delegato nonché presso il sito internet dell'ABI. Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio dello scrivente o, in alternativa, presso il sito internet dell'ABI.

L'offerta deve essere depositata, con le descritte modalità, entro il giorno 22/09/2026 alle ore 13:00

Esperimento di vendita

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 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 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; nel caso di specie determinato in €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. 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, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la

cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo è fissato in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); il sottoscritto professionista delegato verificherà che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo.

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

Provvederà a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario e, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto professionista precisa che 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, saranno eseguite dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio.

Salerno, 17 giugno 2026

avv. Paola Troisi