

TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.N. 218/2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ
TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Fabio Basso, professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita ex art. 591bis c.p.c., come da ordinanza del 6.06.2026 resa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 218/2024 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Salerno, G.E. dott.ssa Giuseppina Valiante, promossa da Deutsche Bank S.p.A., rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Re, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

PREMESSO

che, in relazione al LOTTO 1, è pervenuta offerta di acquisto ex art. 568 bis c.p.c. al prezzo di euro 49.000,00 (quarantanovemila/00), pari al valore di stima reso dell'esperto nominato, con termine per il saldo prezzo entro giorni 90 dall'aggiudicazione stessa;

che è stata versata la cauzione di euro 5.000,00;

che, ritenuta ammissibile l'offerta ma essendo stata proposta opposizione, il Giudice ha disposto la vendita ai sensi dell'art. 569 bis, comma 5, c.p.c.

che le modalità di vendita di cui al predetto art. 569 bis, comma 5, c.p.c. troveranno applicazione esclusivamente in relazione al lotto 1, mentre, per quanto riguarda il Lotto 2, le modalità di vendita saranno quelle scandite dagli artt. 569 e 571 c.p.c. e 161 ter, disp. att., c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno 7.10.2026 (sette ottobre duemilaventisei), alle ore 16.00, procederà, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei compendi costituiti dai beni immobili appresso descritti ed alle condizioni sotto riportate.

La vendita avrà ad oggetto due lotti:

LOTTO 1: Diritto di piena proprietà su immobile sito in Bellizzi alla via Giovanni Cuomo n. 115 al piano terra frontestrada:

- 1) Locale commerciale, con accesso unico fronte strada dalla via Giovanni Cuono n. 115 nel Comune di Bellizzi, costituito da un ambiente servito da un vano finestra a luce ingrediente a circa 2,80 m ed un piccolo vano bagno cieco con solo lavabo e wc. **in NCEU al foglio 1, p.lla 525 sub 40 ctg C/1 cl. 3, s.c. 47 m2, rend. euro 265,61.**

PREZZO BASE ASTA: il prezzo a base della vendita è fissato in euro **49.000,00** (dico euro quarantanovemila/00), atteso che l'istanza di vendita diretta formulata ai sensi dell'art. 568 bis c.p.c. rimane ferma, costituendo essa stessa il prezzo base per la gara.

OFFERTA MINIMA: in deroga all'art. 571 c.p.c., ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto non inferiore a quella presentata ex art. 568 bis c.p.c. pari ad euro 49.000,00 (dico euro quarantanovemila/00) che, come innanzi precisato, costituisce il prezzo base per la gara.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2: Diritto di piena proprietà immobile sito in Battipaglia nel fabbricato alla via Belvedere n. 272 al piano primo sottostrada:

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocatofabiobasso@pec.it

2) Locale box/autorimessa al piano primo sottostrada al quale si accede dalla rampa Nord del "Condominio Girasole" di via Belvedere n. 272. Una volta percorsa la rampa, tramite saracinesca motorizzata, si giunge in un'area di manovra sulla quale insistono n. 6 box/autorimessa complessivi, di cui quello staggito è il primo sulla sx, oltre ad accessi a due locali (dispensa/deposito) e alla rampa di scala condominiale. Esso è dotato di saracinesca senza automazione elettrica **in N.C.E.U. del comune di Battipaglia, f. 25 p.lla 2580 sub 32 ctg C/6 classe 9, via Belvedere n. 272 piano primo sottostrada, s.c. 23 m2, rendita euro 48,86.**

PREZZO BASE ASTA: il prezzo a base della vendita è fissato in euro **15.000,00** (dico euro quindicimila/00).

OFFERTA MINIMA: ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, quindi non inferiore ad € **11.250,00** (dico undicimiladuecentocinquanta euro/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

(come da relazione tecnica in atti)

L'immobile di cui al LOTTO 1 è posto all'estremità Nord del prospetto principale del condominio "Mazzocca - Napoli" ubicato alla Via G. Cuomo n. 109 del Comune di Bellizzi. Tale fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e tinteggiature esterne, è costituito da piano terra, quattro piani in elevazione e quinto piano di copertura con falde in parte interessate da volumetria abitabili e, all'epoca dell'accesso effettuato, si presentava esternamente in sufficiente stato manutentivo con parte dei frontalini esterni distaccati e/o ammalorati. Il negozio staggito è servito da un accesso con infissi in alluminio con vetro singolo e serranda esterna in metallo assistita elettricamente. Internamente il locale si sviluppa in un unico ambiente in parte interessato da una pannellatura in formica di circa 1,0 m di altezza con foro di aereazione ed è presente una finestra a luce ingrediente a circa 2,80 m di altezza con infisso in alluminio a battenti e grata esterna fissa in metallo. Da detto locale unico si accede tramite porta ad un piccolo locale bagno con soffitto in putrelle in ferro, pannellature in legno nel quale, come anticipato, trovato posto il lavello e il wc, nonché una scaffalatura ed un mobiletto blindato. Il vano è privo di punti luce con un solo foro per l'aereazione. L'altezza utile interna è pari a 3,95 m nel vano principale e pari a 2,00 m nel locale WC.

Le destinazioni d'uso dei vari ambienti del LOTTO 1 sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito e non risultano conformi con quelle di cui all'ultimo titolo urbanistico inerente ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in atti del Comune di Bellizzi al prot. n. 23053 del 25/11/2019 ed inerente al cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 senza opere dell'immobile in argomento: nello specifico ci si riferisce all'altezza indicata nel vano bagno pari a 2,40 m invece dei reali 2,00 m riscontrati in fase d'accesso.

L'immobile di cui al LOTTO 2 è un box/autorimessa al piano primo sotto strada al quale si accede dalla rampa Nord del "Condominio Girasole" di via Belvedere n. 272. Una volta percorsa la rampa, tramite saracinesca motorizzata, si giunge in un'area di manovra sulla quale insistono n. 6 box/autorimessa complessivi, di cui quello staggito è il primo sulla sx, oltre ad accessi a due

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocatofabiobasso@pec.it

locali (dispensa/deposito) e alla rampa di scala condominiale. Esso è dotato di saracinesca senza automazione elettrica. La sua pavimentazione, così come tutto il piano interrato, è in fibrocemento e le sue pareti intonacate e rifinite con pitturazione acrilica bianca. È, altresì, presente un impianto elettrico costituito da quadro, presa f.e.m. e punto luce non alimentato. Inoltre, lungo il succello del box sono ubicate le tubazioni dell'impianto di smaltimento delle acque pluviale del fabbricato.

La destinazione d'uso del LOTTO 2° sopra riportata è quella riscontrata in occasione dell'accesso eseguito in data 29/05/2025 e risulta sostanzialmente conforme con quelle autorizzate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Battipaglia, così come riportato nella relativa planimetria catastale: nello specifico ci si riferisce all'altezza indicata negli atti concessori pari a 2,70 m invece dei reali 2,60 m riscontrati in fase d'accesso.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso, si fa integrale richiamo a quanto indicato nella relazione dell'ing. Alessandro Gambardella, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta e comunque pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, **ed alla cui accurata visione gli interessati all'acquisto sono onerati.**

Con l'avviso, ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., al quale integralmente ci si riporta, che in caso di insufficienza di notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. I del testo unico D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, co. II della legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. V del citato testo unico D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. VI della citata legge n. 47/1985.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI – CUSTODIA

Il bene oggetto del LOTTO 1, all'attualità, è occupato dall'esecutato, come da verbale di accesso del custode del giorno 20 gennaio 2025, pertanto da considerarsi giuridicamente libero.

Il bene di cui al LOTTO 2, all'attualità è libero.

Custode giudiziario dei beni è il sottoscritto professionista delegato, avv. Fabio Basso, con studio in Salerno (SA) alla via Renato De Martino n. 10.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA
ASINCRONA**

Disposizioni generali.

Il Gestore della vendita telematica è: Zuchetti Software giuridico srl.

Il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.fallcoaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta.

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.) presentando, esclusivamente con modalità telematiche tramite

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocatofabiobasso@pec.it

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 (pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, contenente, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, stato civile, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, codice fiscale o partita iva; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; in caso di persona coniugata andrà indicato il regime patrimoniale e 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, ovvero 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; in caso di persona minore di età, di persona interdetta/inabilitata/con amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, ovvero dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia attestandone la conformità e copia di un valido documento di riconoscimento del minore/interdetto/inabilitato/con amministrazione di sostegno);

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 del prezzo e degli oneri accessori (spese di trasferimento) in ogni caso non superiore a 90 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della somma versata in deposito cauzionale a titolo di multa);

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;

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocatofabiobasso@pec.it

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) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

s) copia di valido documento identità del medesimo e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale, certificato camerale, delibera assembleare).

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1) copia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente (*se il soggetto offerente è coniugato*, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero 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; *se il soggetto offerente è minorenne*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione che dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni; *se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni; *se il soggetto offerente è una società o persona giuridica*, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la legittimazione come ad esempio procura speciale, certificato camerale, delibera assembleare);

2) copia del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);

3) se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

4) se l'offerta è formulata da procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Si precisa che:

- l'istanza contenente l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente 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, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità indicate, entro le ore 16:00 del giorno 6 ottobre 2026, inviandoli all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- 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;

- 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 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 a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvocato.fabiobasso@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.

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Si dà atto ed 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 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.

MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, allegando all'offerta distinta di avvenuto versamento, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 112/1003386/8 intestato a "PROC. R.G.E. 218/2024 Tribunale di Salerno", avente numero di IBAN IT27 F054 2415 2000 0000 1003 386 acceso presso la BDM Banca S.p.A., filiale di Salerno.

Il bonifico con causale "Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 218/2024 R.G.E. cauzione lotto n. ____ " (avendo cura di indicare il numero di Lotto per il quale si intende concorrere), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo 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 offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, l'offerta stessa 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 1.09.1993 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 le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari nel tempo strettamente necessario all'emissione dei mandati di pagamento da parte della cancelleria laddove necessari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

Ciascun interessato, esclusivamente in relazione al LOTTO 2, potrà presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso. In relazione al LOTTO 1, si ribadisce che il prezzo base è pari ad euro 49.000,00 (dico euro quarantanovemila/00), pari all'istanza di vendita diretta formulata ex art. 568 bis c.p.c. che costituisce prezzo base per la gara.

Si dà atto ed avvisa che 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 e sopra riportato, in merito al lotto 2, ed inferiore al prezzo base asta di euro 49.000,00 in relazione al Lotto 1; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa e nei tempi sopra indicati, ovvero in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <https://www.fallcoaste.it/> nel giorno fissato per l'esame delle offerte; 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; 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.. 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.

In relazione al LOTTO 1, nel caso non pervenissero offerte migliorative rispetto a quella all'allegata all'istanza della parte esecutata, si provvederà ad aggiudicare il compendio all'offerente ex art. 568 bis c.p.c.

In caso di un'unica offerta presentata pari o superiore al prezzo base d'asta, questa sarà senz'altro accolta. In caso di un'unica offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi la seria possibilità di poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state 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 per le offerte valide avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste", al termine dei controlli da parte del professionista delegato, 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 pari ad euro 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.

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

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.

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, 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.

L'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta e 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.

L'istanza di assegnazione, a pena di inefficacia, deve essere presentata in cancelleria nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocatofabiobasso@pec.it

(e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza. Non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c. Il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento, pari al 20% del valore del bene staggito. Il professionista delegato provvederà conseguentemente alla disposta assegnazione a determinare l'ammontare del congruaggio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 90 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale congruaggio 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, delle sue integrazioni e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità alle norme di sicurezza e all'attestato di prestazione energetica.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Disposta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ove è stata già versata la cauzione, il prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, entro il termine indicato nella offerta ovvero entro il **termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione**. Nello stesso termine e con distinto versamento l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale ecc. ecc.), nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione. Dette spese cedono a carico dell'aggiudicatario unitamente ai costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c., con detrazione di un accantonamento per spese di procedura nella misura del 25% salvo integrazione.

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese di trasferimento, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle P.A. negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato 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). La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso, e dei documenti ad esso connessi, sarà fatta pubblicità, secondo le indicazioni impartite dal G.E. nel provvedimento di delega, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, a cura della società Zucchetti Software giuridico srl, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari;
- pubblicazione sul sito internet www.fallcoaste.it;
- pubblicazione sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it.

Avv. FABIO BASSO

84124 SALERNO - VIA RENATO DE MARTINO, 10
TEL. 339.8889405 - e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com
e-mail certificata: avvocato.fabiobasso@pec.it

I partecipanti alle aste hanno la possibilità 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 reperibile sul sito internet dell'ABI. Gli interessati possono contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico è disponibile sul sito dell'ABI.

Inoltre effettuerà presso il proprio studio, sito in Salerno (SA) alla via Renato De Martino n. 10, 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, e ogni ulteriore informazione, ivi compresa la consultazione della relazione dell'esperto, potrà essere acquisita presso il suo studio previo avviso (tel. 339.8889405; e-mail: avvocatofabiobasso@gmail.com, p.e.c. avvocato.fabiobasso@pec.it).

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

Maggiori informazioni circa la visita degli immobili potranno essere acquisite presso lo studio del soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Fabio Basso, custode giudiziario dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

Salerno, 13 luglio 2026

Avv. Fabio Basso

