

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 301/2012 R.G.E.

*** **

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON PLURIMI RILANCI

Il sottoscritto Avv. Gerardina Pennimpede (PNNGRD62A47H703T), professionista delegato alle operazioni di vendita e di riparto ex art. 591 bis c.p.c., nominato con ordinanza del 06.12.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio nella procedura esecutiva immobiliare **n.301/2012 R.G.E.**, a norma dell'art.490 c.p.c., e come autorizzata con provvedimento del 24.06.2026

AVVISA

che il giorno **06 ottobre 2026 ore 12,00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**, con modalità asincrona con plurimi rilanci, ai sensi dell'art.24 D.M. 26.02.2015 n.32, tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., del bene immobile, così come descritto dalla relazione tecnica in atti.

*** **

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO:

" Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Eboli loc. S.Andrea alla via Mirabella n.55, composto da due vani a piano terra e quattro vani al primo piano, confinante nell'insieme con corte circostante di proprietà del datore di ipoteca; riportato nel NCEU del Comune di Eboli al foglio 10 p.lla 572 sub2 piano terra cat. A/4, classe 3 vani 2 mq. 107 , rendita euro 167,85; al foglio 10 p.lla 572 sub 3 piano 1 cat. A/4 classe 3, consistenza vani 4 mq. 89 rendita euro 234,99. L'area di sedime su cui insistono i sub 2 e 3

confina sui quattro lati con la p.lla 572 sub 5 appartenente alla partita speciale di tipo "beni comuni non censibili" che consente l'accesso anche a fondi limitrofi, p.lle 15 e 635."

Il prezzo base d'asta, ridotto ulteriormente del 15% rispetto al precedente prezzo di gara, giusto provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 24.06.2026, è stabilito in euro 60.588,00.

(Euro sessantamilacinquecentottantotto/00)

*** **

POSSESSO E STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Lotto unico: L'immobile risulta attualmente libero ai fini della presente procedura, cioè privo di contratti di locazione.

I cespiti eseguiti sono ancora nel possesso materiale dei debitori, che vivono in quest'alloggio adibito a casa familiare ed in cui hanno fissato la propria residenza anagrafica. Con ordinanza del 27.02.2025, il G.E. ha revocato l'onere, a carico degli esecutari occupanti l'immobile, di versare l'indennità di occupazione.

Custode giudiziario degli immobili innanzi descritti è la sottoscritta professionista delegata, avv. Gerardina Pennimpede con studio in Salerno alla Via Abella Salernitana n.48.

Lo stato attuale di conservazione dell'immobile, rispetto ai rilievi fotografici effettuati nel febbraio 2013 in occasione della CTU, presenta alcune criticità dovute alla presenza di infiltrazioni ed umidità lungo le pareti e gli infissi, a causa di scarsa manutenzione nel corso del tempo.

Ciascun interessato potrà presentare per il suddetto lotto unico, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto ex art. 571 comma 1 c.p.c., inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente a ¼ dello stesso, ovvero pari ad euro 45.441,00.

(EURO

QUARANTACINQUEMILAQUATTROCENTOQUARANTUNO/00

corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ - un quarto -).

*** **

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. Gaetano Picanza nella relazione depositata in data 20.05.2013 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, 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.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dall'esperto che è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

*** **

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

1) DISPOSIZIONI GENERALI

Il Gestore della vendita telematica è la società Astegiudiziarie Inlinea spa

Il portale del gestore della vendita telematica è www.astegiudiziarie.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta Professionista Delegata.

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.

2) OFFERTE DI ACQUISTO

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 all'art. 579, comma 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, comma 1, c.p.c.)*, presentando, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web " Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, a pena di inammissibilità, 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, contenente, a pena di inefficacia:

- a)** I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale, 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'indicazione del numero e anno di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- d)** I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 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)** L'indicazione del prezzo offerto per il lotto (che non potrà essere inferiore al minimo innanzi indicato, a pena di inefficacia dell'offerta) del termine e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 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. 26.02.2015 n.32 o, in alternativa quello di cui all'art.12 comma 5 D.M. 26.02.2015 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 regolamento

Si precisa che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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); 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme (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 nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale .

Il Professionista Delegato dà altresì atto ed avvisa che:

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

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita;

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 67578.11 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 301/2012 R.G.E. Vincolato Tribunale Salerno acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - filiale di Salerno al seguente IBAN IT 75 D 01030 15200 000006757811, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

- 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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvgerardinapennimpede@pec.ordineforense.salerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui

viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 67578.11 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 301/2012 R.G.E. Vincolato Tribunale Salerno acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - filiale di Salerno al seguente IBAN IT 75 D 01030 15200 000006757811. Il bonifico dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, 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 alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile ed 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 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..

- le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc.), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di seguito indicate, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono 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;

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

*** **

3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 06 ottobre 2026 alle ore 12,00**, alla apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, oppure presso la sala dedicata alle vendite telematiche sita presso la sede di Salerno di Astegiudiziarie.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astegiudiziarie.it), 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.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;

- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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"* il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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 in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed 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 nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; pari ad euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad euro 50.000,00 e sino ad euro 200.000,00; 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 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: 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.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato il saldo del prezzo di aggiudica, detratta la cauzione di cui sopra, oltre le eventuali imposte dovute (ad es. IVA) nonchè le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (cedono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonchè i costi per la cancellazione delle formalità

pregiudizievoli gravanti sui beni e, infine, quanto occorrente alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario).

Il versamento del residuo prezzo di aggiudica, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà avvenire sul medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Ai sensi dell'art. 585 cpc nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 21 novembre 2007 n. 231.

Le spese di trasferimento (trascrizione, registrazione, cancellazioni e volture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Proc. Es. 301/2012 RGE Tribunale di Salerno" – c/c n. 67578.11 – IBAN: IT 75 D 01030 15200 000006757811 al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il termine per detti versamenti è perentorio a pena di decadenza e non è soggetto a sospensione feriale.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

*** **

4. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA.

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.lgs. 385/93, la sottoscritta professionista delegata verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante) con detrazione di un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20%. . Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

- valutare se il creditore istante possenga i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993;
- a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione.
- in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate, sempre nel termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (*previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva*), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, dal sottoscritto professionista delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della

presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it..

Sarà data diffusione tramite il sistema " Rete Aste Real Estate " fornito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Gli adempimenti pubblicitari innanzi menzionati saranno richiesti a cura della Società " Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.", fornendo la sottoscritta professionista delegata alla Società il presente avviso e la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto 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., precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile restano a carico dell'aggiudicatario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; inoltre ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Dal momento dell'immissione in possesso dell'acquirente saranno a suo carico tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alle utenze, imposte e tasse ed ogni altro onere di pertinenza. In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento.

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e l'accettazione del bene in vendita nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità, o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli offerenti sono perentori.

Il Professionista Delegato si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di vendita su espressa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione in ogni momento prima della conclusione dell'aggiudica, senza che l'eventualità

Avvocato Gerardina Pennimpede

comporti alcun risarcimento o indennizzo in favore dei partecipanti alla vendita.

Inoltre la sottoscritta Professionista delegata effettuerà presso il proprio Studio Legale in Salerno alla via Abella Salernitana n.48 tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la Professionista delegata alla vendita Avv. Gerardina Pennimpede ai seguenti recapiti:

tel. 089.382204 - cell. 335 6637329.

e-mail: avv.gerardina.pennimpede@gmail.com

indirizzo pec: avvgerardinapennimpede@pec.ordineforense.salerno.it

Salerno, 30 giugno 2026..

Avv. Gerardina Pennimpede