

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura nr. 67/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato **Avv. Marco Giordano**, con studio in Salerno alla via F. P. Volpe n°8, delegato *ex art. 591 bis* codice di procedura civile, giusta ordinanza del 17.7.2025 nella procedura esecutiva immobiliare **n.67/2024 R.G.E.** del Tribunale di Salerno promossa da UNICREDIT SPA rilevato che, a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/15 convertito in legge n. 132/15, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuseppina Valiante, ha autorizzato con il suddetto provvedimento il sottoscritto Professionista delegato ad esperire, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal citato D.L. 83/15, la vendita senza incanto del compendio pignorato, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita abbia luogo con “modalità telematica asincrona” ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., **che il giorno 27 ottobre alle ore 15:00, procederà alla vendita asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it** dell'immobile descritto di seguito e, quindi, all'esame delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art 572 cpc

Precisa che la vendita si terrà in **UNICO LOTTO** e che, nell'eventualità di presentazione di più di un'offerta, farà luogo – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica in atti):

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà (1/1):

Piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

Comune di Eboli (SA), Località Gradaglie – Via Berniero Manfredi nn. 14 e 28

1. **Appartamento** posto al piano terzo (sottotetto), interno 11, superficie commerciale complessiva di mq 114,35, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, corridoio e balcone perimetrale.
2. **Box auto**, ubicato al piano terra, con superficie di mq 16

Dati catastali e descrizione:

Le unità immobiliari del Lotto fanno parte di un fabbricato - ubicato in una zona extraurbana del comune di Eboli nella località denominata Grataglie - costituito da quattro livelli a cui appartiene il sottotetto che è accessibile da via Berniero Manfredi n. 14 in Eboli dall'androne condominiale e dal relativo vano scale senza ascensore, mentre il box auto appartiene allo stesso complesso con accesso diretto carrabile da via Berniero Manfredi n. 28.

Le unità sono così distinte in mappa catastale N.C.E.U. del Comune di Eboli:

- **Bene 1:** identificato al Foglio 12, Part. 689, sub 14, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 361,52, piano 3;
- **Bene 2:** identificato al Foglio 12, Part. 689, sub 18, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita € 18,18, Piano T.

Come risulta dalla perizia agli atti, il sottotetto, usato di fatto come abitazione residenziale, ubicato al piano 3 con interno 11, ha una superficie utile calpestabile di 86,15 mq con altezze interne variabili tra i 3,00 m e 1,60 m, composta di 5 vani utili oltre accessori così destinati: n. 1 soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 corridoio centrale ed un ampio balcone che circonda l'intera unità immobiliare. L'abitazione confina a nord, a sud e ad ovest con affaccio su corte comune mentre ad est con il vano scala e con un'altra unità immobiliare. Le caratteristiche e finiture possono ritenersi buone per l'accuratezza della posa in opera e la scelta dei materiali impiegati. L'appartamento è fornito di impianto elettrico ed idrico. Non è dotato di termosifoni. I pavimenti sono in gres porcellanato, le soglie in marmo, gli infissi interni ed esterni in legno, provvisti di persiane in alluminio. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. I pezzi igienici sono in vetroceramica, la rubinetteria è del tipo cromato.

Il Box auto è ubicato al piano terra, avente una superficie utile calpestabile di 15,55 mq con altezza interna di 2,76 m. L'accesso al locale, composto da un unico ambiente, avviene tramite una serranda metallica con apertura manuale. Il locale risulta intonacato. Non è dotato di alcun impianto e non è dotato di pavimentazione. L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con accesso su via Berniero Manfredi, ad ovest con una strada privata per l'accesso ad altra proprietà e a est con altro immobile avente la medesima destinazione. Come riportato dalla perizia, il box è da ritenersi in un

carente stato di conservazione soprattutto per quanto attiene alle pareti nord ed ovest su cui sono evidenti alcune problematiche di umidità ed infiltrazioni.

Per il *Bene 1* il perito riferisce che l'unità ha una destinazione autorizzata a sottotetto e per essa è stato rilasciato un diniego di sanatoria per la trasformazione abusiva a mansarda. Di fatto l'immobile ha attualmente una utilizzazione residenziale a mansarda, tale abuso edilizio non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e inoltre non si palesano le condizioni per la riapertura dei termini del condono per gli immobili acquistati nelle aste, come previsto dall'art.40 co.6 della L.47/85. Pertanto è necessario ripristinare la destinazione d'uso assentita a sottotetto non abitabile (deposito) effettuando aggiornamenti catastali per spese complessive assunte pari a € 800. Per tale ragione è stato operato un abbattimento forfettario del 15% del valore del bene inteso come abitazione.

Per il *Bene 2*, il perito riferisce che dal titolo di proprietà e come rinvenuto nei documenti archiviati presso l'ufficio tecnico del Comune di Eboli, esiste una domanda di condono ex legge 47/85 per l'originario subalterno 16, dal quale deriva, a seguito di frazionamento, lo stesso subalterno 18. Pertanto per la regolarizzazione dello stesso bene occorre definire la suddetta pratica di condono per eventuale documentazione integrativa e conguaglio spese al fine del rilascio del relativo titolo autorizzativo, stimando di massima il costo di tale attività di regolarizzazione edilizia e catastale in € 3.000,00.

Per quanto attiene l'agibilità di entrambi i beni il perito riferisce di non aver rinvenuto alcun documento.

Il *Bene 1* è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del notaio Lucio Mazzarella del 6.6.2005 REP. 27823 RAC. 9848 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno in data 10.6.2005 Reg. Particolare 20169 Reg Generale 28747.

Il *Bene 2* è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del notaio Lucio Mazzarella del 6.6.2005 REP. 27823 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Salerno in data 10.6.2005 Reg. Particolare 20170 Reg Generale 28748.

Il *Bene 1* già occupato in forza di contratto di locazione, è attualmente libero.

Il *Bene 1* e il *Bene 2*, pertanto, sono liberi e nella disponibilità del debitore esecutato.

Per ogni altra valutazione tecnica sull'immobile si rimanda alla perizia in atti redatta dall'ing. Mauro Cardaropoli.

Il prezzo base è stabilito in euro 69.660,00 (sessantanovemilaseicentosessanta/00) per il lotto unico (oltre IVA se dovuta).

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, e quindi non inferiore ad **euro 52.245,00** (cinquantaduemiladuecentoquarantacinque/00) (oltre IVA se dovuta).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU, Ing. Mauro Cardaropoli, che sarà pubblicizzata sul sito internet www.spazioaste.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto ing. Mauro Cardaropoli, nella relazione depositata nel fascicolo d'ufficio, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente ed eventuali 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 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

Il gestore della vendita telematica è **Astalegale.net s.p.a.**

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

Ciascun offerente, ai sensi dell'art.571, comma 1, cpc, 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 alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia**, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:*

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);*
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- (c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;*
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto 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, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;*
- (i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;*
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;*
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;*

(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 dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (*ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, 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 dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (*alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita*);

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

(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, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

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@giustiziacerit.it **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 è formulata mediante invio da casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: avvmarcogiordano@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, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: TRIB. SA. R.G.E.67-2024 VINCOLATO ALL'ORDINE DEL G.E. avente il seguente IBAN IT79K0878476080010000054224, acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino - Agenzia di Baronissi. Il bonifico con causale "*Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n.67/2024 R.G.E.- cauzione*", dovrà essere effettuato nel 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 di cui innanzi, 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° settembre 1993, n. 385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

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.

L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato a norma dell'art. 568 cpc e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa indicato nell'avviso in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 27 ottobre 2026 alle ore 15,00** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, 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

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.
- b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE 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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà 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, nella misura minima, a pena di inefficacia, di € 3.000,00 per il lotto unico.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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 alla scadenza del termine sopra indicato, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore a base d'asta sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa tenuto conto dei seguenti criteri 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.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato a TRIB. SA. R.G.E.67-2024 VINCOLATO ALL'ORDINE DEL G.E. avente il seguente IBAN IT79K0878476080010000054224, acceso presso la Banca Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino - Agenzia di Baronissi.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Per tali notizie nel dettaglio si rimanda al contenuto della relazione tecnica depositata agli atti della procedura e predisposta dall'ing. Mauro Cardaropoli. L'elaborato peritale verrà pubblicato sul sito internet www.spazioaste.it e sul portale delle vendite pvp.giustizia.it

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 dell'1 settembre 1993) nel termine di cui ai punti precedenti, da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (*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.

I partecipanti alle aste potranno 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, il cui elenco è consultabile presso lo studio del Professionista o sul sito internet dell'ABI. Il recapito telefonico della sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso lo studio del Professionista o sul sito internet dell'ABI.

Del presente avviso, nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura della società **Astalegale.net.s.p.a.**, nonché almeno 45

Avv. Marco Giordano
Professionista Delegato del Tribunale di Salerno

(quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito internet www.spazioaste.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima dell'esperto).

Inoltre sarà data diffusione, tramite il gestore Astalegale.net.s.p.a di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista provvederà - con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione - all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

Il sottoscritto professionista avvisa, inoltre, che provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Il sottoscritto professionista avvisa, infine, che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il custode giudiziario è l'Avv. Marco Giordano con studio professionale in Salerno (SA) alla via F. P. Volpe n.8.

Si avvisa che eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività - le quali, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione - saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere informazioni nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 16.00 alle ore 19.00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato Avv. Marco Giordano con studio in Salerno (SA) alla Via F.P. Volpe n.8.
Recapiti: tel. 089.224074; mobile: 3287828472; e mail: giordano@legalstudio.org; PEC: avvmarcogiordano@pec.ordineforense.salerno.it.

Salerno, li 22.7.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Giordano