

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Rizzo, C.F. RZZNDR78T29H703E, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, dott.ssa Sara Serrettiello, ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/09/2023 nel **procedimento esecutivo n. 134/2020 R.G.E.**, giudice dell'esecuzione procedente attuale dott.ssa Giuseppina Valiante, che ha prorogato la delega con provvedimento del 24/06/2025 e fissato i prossimi ribassi con provvedimento del 31/07/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 Marzo 2026 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Salerno alla via Luigi Guercio n. 353, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile indicato di seguito e descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Trattasi del sesto tentativo di vendita con ulteriore ribasso del 10% del prezzo base d'asta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'aggiudicatario si farà carico delle spese e degli oneri per la liberazione del bene oggetto di trasferimento, salva la facoltà prevista dall'art 560 VI comma cpc.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobile nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Catasto Fabbricati, foglio 7, particella 8, subalterno 92, cat. C1, classe 5, consistenza 178 mq, superficie catastale 246 mq, rendita € 3.622,02 Corso Europa n. 97 piano T (dati catastali attuali).

Descrizione sintetica:

Locale al piano terra a destinazione catastale C/1, facente parte dei "Fabbricati Gemelli", attualmente adibito a palestra, di superficie utile di circa 245 mq complessivi distribuiti tra sale attrezzi, due spogliatoi, tre locali adibiti a depositi. Stato di manutenzione: discreto. Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico-sanitario.

Confini:

Sud: cortile delimitato dai Fabbricati Gemelli, e dai medesimi fabbricati; rimanenti tre lati: area esterna, con accesso da vialetto lato est in prossimità del civico 103 via Europa. Area esterna delimitata a nord dal fabbricato foglio 7 p.lla 9, ad est dal mappale 10 del catasto terreni, ad ovest da altro foglio di mappa del comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Regolarità urbanistica ed edilizia.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte dei fabbricati denominati "Fabbricati Gemelli", ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla via Europa. A tale denominazione corrisponde, presso l'archivio del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), licenza di costruzione n. 8 del 22 aprile 1960, il cui titolo rilasciato non è stato tuttavia rinvenuto agli atti di ufficio. La documentazione inerente il fascicolo, infatti, risulta composta essenzialmente dalla corrispondenza tecnica e amministrativa intercorsa tra il costruttore, Ing. Pietro Negri e gli uffici preposti, e comprende la comunicazione di inizio dei lavori (nota n. 6881 del 06/05/1960) "relativa alla licenza del 22 aprile 1960", il rapporto di ispezione ai conglomerati cementizi armati "per la costruzione di due fabbricati per c.a. in Pontecagnano alla via Europa, composti da piano terra e cinque piani" (nota n. 8829 del 15 aprile 1960) ed il permesso di abitabilità del 23 giugno del 1961. Anche le relazioni tecniche e le tavole grafiche rinvenute in atti, relative a diverse soluzioni proposte in variante dal costruttore e sottoposte

all'esame dell'ufficio tecnico, risultano prive di timbri di visto e protocollo (cfr. Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)).

Con Concessione Edilizia n. 13 del 06/02/1984 il sig., divenuto proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione a far corso dal 1981, otteneva il titolo edilizio, a cui è allegata la relativa tavola grafica, per eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali adibiti a stireria e per ampliare un locale ripostiglio a servizio dell'attività. Nella predetta concessione veniva assentito l'ampliamento di un locale ripostiglio (indicato nel grafico con la lettera B), non rappresentato nei grafici di concessione edilizia originaria del 1960, da porre in comunicazione con il locale principale (lettera A), quest'ultimo realizzato invece, in forza della predetta originaria concessione edilizia (cfr. Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)). Infine, in data 01/02/2019 prot. 4198 risulta protocollata in atti, a nome di -----, indicato e dichiaratosi come avente titolo in quanto affittuario dell'immobile, pratica tecnico amministrativa CILA per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lettera b) ex D.P.R. n. 380/2001, inerenti l'immobile oggetto di pignoramento, consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzature interne dell'immobile, e nell'adeguamento degli impianti, al fine di esercitare un'attività di palestra, come dettagliato nella relazione tecnica asseverata e negli elaborati grafici allegati. La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 11/02/2019 prot. 5374 (cfr. Allegato 4 – Documentazione tecnica Comune di Pontecagnano Faiano (SA)). All'esito del sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è pienamente conforme al grafico allegato alla CILA, in quanto non è rappresentata la porta di comunicazione tra la sala attrezzi principale della palestra e l'ulteriore saletta attrezzi individuabile nell'ambiente "lettera B" nella concessione edilizia del 1984: quest'ultima, infatti, nel grafico allegato alla CILA è rappresentata come ambiente di confine con la dicitura "altra ditta"; inoltre, i locali individuati dalla dicitura "deposito 1, deposito 2 e deposito 3", sono rappresentati sprovvisti di porte, in quanto dichiarati chiusi, ma allo stato risultano tutti dotati di porte di accesso ed uno di questi ha diversa destinazione d'uso, essendo adibito ad infermeria/ufficio.

Sulla base di quanto evidenziato, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, mediante istanza di accertamento di conformità in via ordinaria ex art. 37 DPR 380/2001, con costi quantificabili attualmente in circa € 1.200,00 tra sanzioni e diritti di segreteria ed istruttoria, salvo futuri annuali aggiornamenti stabiliti con determina d'ufficio, ed oltre spese tecniche. All'esito positivo del procedimento, sarà necessario predisporre gli idonei atti di aggiornamento catastale, per il corretto inserimento in mappa della porzione di fabbricato ad oggi non rappresentata e per la esatta rappresentazione grafica dell'immobile, ivi compresa la voltura dell'intestatario, previa esibizione di documentazione attestante le quote di comproprietà degli intestatari aventi diritto; le spese sono quantificabili in circa € 200,00, oltre spese tecniche.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia-relazione di stima in atti ed alla sua integrazione del 13/6/2025, redatte dall'esperto nominato dal GE, allegate al presente avviso.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

Disponibilità del bene: libero, in quanto concesso in occupazione temporanea con scadenza al momento dell'aggiudicazione.

Oneri condominiali: € 235,00 annui.

Prezzo base: € 183.000,00 (eurocentottantatremila/00);

Offerta minima: € 137.250,00 (Eurocentotrentasettemiladuecentocinquata/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato alla prima cifra intera superiore.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (eurocinquemila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 16,00 del giorno 16/03/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, **e deve contenere, a pena di inefficacia:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia attestandone la conformità e con obbligo di depositare la copia conforme agli atti del fascicolo, a seguito dell'aggiudicazione;
- 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 del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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*, con indicazione del soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

- 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.
- dichiarazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 134/2020 R.G.E. Tribunale di Salerno III sezione civile al seguente IBAN IT56M0103015200000006757346, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 134/2020 R.G.E.I. lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale Servizi Telematici andrà allegata alla pec con cui è inviato il pacchetto dell'offerta generato mediante il modulo web ministeriale.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta non è, altresì, efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc suindicato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla Procedura, così come sopra indicato;

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide si procederà con gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 24 ore, e terminerà alle ore 16,00 del 18.03.2026. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di € 3.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno successivo al termine della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state

offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), 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.

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 via SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero 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'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura del 15% del valore del bene staggito, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 134/2020 R.G.E.I. Tribunale di Salerno"; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, in applicazione dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385 e previo ordine del professionista delegato da comunicare all'aggiudicatario all'esito della verifica dei requisiti previsti dall'art.41 Dlgs 385/1993 e del calcolo delle somme da assegnare in via predittiva al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 75% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 25% ovvero la restante parte (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Andrea Rizzo, con studio in Salerno in Via Luigi Guercio n. 353 (Email: and.rizzo@virgilio.it - Tel. 3493246943).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, della sua integrazione 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 degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- diffusione annuncio di vendita mediante il sistema Rete Aste Real Estate.

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

Salerno, 22.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Rizzo