

STUDIO LEGALE

Avv. Vincenzo Falcone

Via Bastioni 41/H 84122 - Salerno

Tel/fax 089/3180076Pec: vincenzofalcone@pec.it e-mail: vincifalcon@gmail.com

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. n° 231/2024 R.G.E. Tribunale di Salerno

L'Avv. Vincenzo Falcone, con studio in Salerno Via Bastioni 41/H, nella qualità di Professionista Delegato nella procedura esecutiva n. 231/24 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, visto il provvedimento di delega del 24/06/2025 con il quale venivano disposte le operazioni di vendita, visti gli artt. 569 e ss c.p.c. e visto l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179 - *quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., Arch. Primavera Rinaldi, depositata presso la competente Cancelleria del 23/05/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2026, alle ore 11,00**, presso il proprio studio sito in Salerno alla Via Bastioni 41/H, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del lotto di seguito meglio descritto nella perizia estimativa in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione dell'esperto Arch. Primavera Rinaldi depositata in atti)

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità abitativa avente ingresso indipendente su tre piani fuori terra oltre ad un locale cantina al piano primo sottostrada, ubicata nel comune di Montecorvino Rovella (SA), Contrada Aiello, n. 56. L'unità abitativa, avente ingresso indipendente per mezzo portone prospiciente via Contrada Aiello, è composta da piano terra, piano primo e piano secondo, oltre al piano primo sottostrada. Il piano terra, si compone di ingresso, disimpegno, bagno, vano pluriuso (con camino) e locale garage (sulla planimetria catastale indicato deposito); dal vano pluriuso si accede per mezzo scala interna al locale cantina posto al piano primo sottostrada. Il piano primo, si compone di soggiorno (con camino), corridoio di disimpegno, due camere, cucina e bagno, è dotato di un terrazzino e di un terrazzo. Il piano secondo (sottotetto), ad uso abitativo, si compone di disimpegno, studio, camera da letto con entrostante bagno; è dotato di un terrazzo.

DATI CATASTALI

- **Immobile:** Comune di Montecorvino Rovella Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento_Foglio 21 - Particella 64 Sub 5 Categoria A/3 Classe I - Consistenza 9,5 vani -_Sup. Catastale Totale 272 Rendita € 834,08 – Indirizzo _Contrada Aiello, n. 56Piano T,1,2

Confini: nell'insieme con Contrada Aiello, beni altra proprietà o aventi causa, beni altra proprietà o aventi causa, salvo altri.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di successivi interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli edilizi. Denuncia di inizio attività (DIA) del 13/04/2001, prot. n. 5699, per lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, integrata con documentazione trasmessa al comune di Montecorvino Rovella il 21/05/2001, prot. n. 007153. Concessione edilizia n. 09/2002 del 19/02/2002 per recupero abitativo del sottotetto. Comunicazione di ultimazione lavori del 10/06/2003, prot. n. 008585, relativa alla denuncia di inizio attività del 13/04/2001, prot. n. 5699, integrata in data 21/05/2001, prot. n. 007153. Dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati grafici facenti parte della denuncia di inizio attività (DIA) del 21/05/2001, prot. n. 007153 (integrazione della DIA del 13/04/2001, prot. n. 5699), sono emerse le seguenti difformità edilizie.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA a) Realizzazione cantina di mq 13,74 e scala per accedere alla stessa. La scala si diparte dal vano pluriuso al piano terra. PIANO TERRA b) Realizzazione di un bagno di mq 4,61 e un disimpegno di mq 4,01 utilizzando la superficie della preesistente legnaia. Relativamente a detta circostanza si evidenzia che la proprietà della legnaia e annesso giardino a piano terra, nonché i diritti condominiali in ragione di un mezzo sul cortile circostante e sul forno che vi insiste sono stati esclusi dalla compravendita tra il venditore, altro intestatario e l'esecutato come si evince dall' atto di vendita xxxxxxxx. c) Ampliamento del vano pluriuso, pari a mq 7,05. d) Ampliamento del locale garage pari a mq 17,76 e apertura di un vano finestra nel suddetto garage. e) Diverso posizionamento e dimensionamento della scala interna che collega il piano terra con il piano primo e piano secondo. f) Eliminazione dei gradini presenti nel vano ingresso e nel disimpegno. PIANO PRIMO g) Diversa distribuzione interna afferente il soggiorno, con conseguente eliminazione della lavanderia e realizzazione parziale di un tramezzo, nonché diversa disposizione planimetrica e consistenza del bagno. h) L'attuale cucina era destinata a camera da letto, mentre la cucina assentita risulta attualmente adibita a camera. i) Realizzazione di un terrazzo prospiciente la cucina di mq 22,68. Dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati

grafici assentiti con concessione edilizia n. 09/02 del 19/02/2002, sono emerse le seguenti difformità. PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) l) Diversa distribuzione interna afferente la realizzazione di un disimpegno, un bagno entrostante l'attuale camera da letto, un vano ad uso studio al posto del bagno. m) Apertura di un vano finestra nel bagno entrostante la camera da letto. Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti a), e), f), g), h), l), e m) occorre presentare pratica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale. Le difformità di cui ai punti b), c) e d) non risultano sanabili, pertanto occorre procedere al ripristino ell'originario stato dei luoghi nel rispetto degli elaborati grafici facenti parte integrante della denuncia di inizio attività (D.I.A) del 21/05/2001, prot. n. 007153(integrazione alla DIA del 13/04/2001, prot. n. 5699). VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La destinazione urbanistica dell' area su cui grava il bene pignorato secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) vigente nel Comune di Montecorvino Rovella, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2021, pubblicato nel B.U.C n. 91 del 13/09/2021, ricade in zona "E3- agricola ordinaria-". L'area non rientra nella perimetrazione di cui al progetto di variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio" adottato dall' Autorità di Bacino Regionale Destra Sele e pubblicato sul BURC del 26/04/2011. Il tutto si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 03/04/2025, prot. n. 5530/2025

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: € 176.640//35
- 2) Offerta minima: € 132.480//26
- 3) Rilanci in caso di gara: € 3.000//00
- 4) Termine presentazione offerte: 26 gennaio 2026 ore 11,00;
- 5) Data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27 gennaio 2026 ORE 11,00 in SALERNO VIA BASTIONI 41/H;
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 28 gennaio 2026 ore 11,00 (se vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento);
- 7) IBAN C.C. per deposito cauzione: IBAN: IT07T0843115200000000510442 - BCC Capaccio Paestum Serino ag. di Salerno al seguente.
- 8) CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**Disposizioni generali:**

Il Gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

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

Offerta:

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui 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.) presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

- 1) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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); in caso di società o altro ente, il documento deve essere riferito al legale rappresentante e corredato da documento comprovante i poteri o la legittimazione (statuto, certificato camerale, procura speciale);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) 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;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12) 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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, 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.

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) 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.

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, entro e non oltre le ore **11.00 del giorno 26 gennaio 2026**.

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, comma 38 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Nei soli casi di mancato funzionamento programmato 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. 159, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (vincenzofalcone@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. 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. 510442 intestato a “Tribunale di Salerno Proc. Esec. Imm. N. 231/2024”** acceso presso la BCC Capaccio Paestum Serino ag. di Salerno al seguente IBAN: IT07T0843115200000000510442. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile. 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. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente. 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, o altre spese e oneri 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. La liberazione del cespite oggetto di trasferimento sarà attuato ai sensi dell'art. 560 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.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto 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 sul conto corrente bancario – intestato al **“Tribunale di Salerno Proc. Esec. Imm. N. 231/2024”** acceso presso la BCC Capaccio

Paestum Serino ag. di Salerno al seguente IBAN: IT07T0843115200000000510442 in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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 n. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.).

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. 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 avrà una durata di ventiquattro (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, pari ad Euro 3.000,00 (tremila/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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per

la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. Il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta; il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Informazioni per l'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (di registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, **nel termine di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione** mediante versamento da effettuarsi sul conto corrente comunicato dal professionista delegato.

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

Adempimenti pubblicitari.

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche"; dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione, su richiesta del professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; il professionista delegato darà diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da 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. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Per i beni immobili posti in vendita con un valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 sarà realizzata a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. un "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

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. Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Salerno alla Via Bastioni n. 41/H 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto Avv. Vincenzo Falcone. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare la scrivente ai seguenti recapiti Tel. 089/3180076 mail vincifalcon@gmail.com cellulare 3389880868, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. La visita degli immobili potrà essere prenotata esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita funzione “prenota visita immobile”, con l’inserimento dei dati richiesti. 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si rimanda alle vigenti norme di legge.
Salerno, lì 11/11/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Falcone