

# STUDIO LEGALE D'AURIA

Via Diaz Generale Armando 35 - 84122 Salerno  
Tel./Fax 089.226873 - avvstefanodauria@libero.it

## TRIBUNALE DI SALERNO

*Sez. III - Esec. immobiliari*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 240/2016 R.E.*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### II° ESPERIMENTO

L'Avv. Stefano D'Auria, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 28.11.2017, specificando che 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, verranno eseguite presso il suo Studio in Salerno alla Via Gen. Armando Diaz 35, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### DÀ ATTO E AVVISA

che **il giorno 03.03.2026 alle ore 12:30**, innanzi a sé e presso il suo Studio in Salerno alla Via Gen. Armando Diaz 35, procederà alla **vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito.

#### DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

##### **LOTTO UNICO**

**Porzione di fabbricato di maggiore consistenza composto da appartamento, al primo piano** (secondo fuori terra), ubicato in **Battipaglia, Via Serroni**, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere da letto, balcone e veranda, identificato nel **Catasto Fabbricati Battipaglia, foglio 26, particella 64, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 5, red. cat. 258,23** (Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 64, Sub. 5, Cat. A4).

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e può ritenersi giuridicamente libero.

**Il prezzo a base d'asta del lotto unico è fissato in Euro 116.580,00 (centosedicimilacinquecentoottanta/00 euro)**

**Custode giudiziario** del complesso immobiliare è il sottoscritto professionista delegato **Avv. Stefano D'Auria**, con studio in Salerno alla Via Gen. A. Diaz 35, Tel./Fax 089.226873, E-Mail [avvstefanodauria@libero.it](mailto:avvstefanodauria@libero.it).

Le **visite presso l'immobile** devono essere prenotate attraverso il sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) cliccando sul pulsante **Prenota visita immobile** nella sezione "**Beni inclusi nel lotto**" della pagina dell'inserzione relativa alla presente vendita pubblica.

Il Professionista Delegato

**AVVISA**

- che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, 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;
- che 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.

\* \* \*

Il Professionista Delegato, premesso che la partecipazione alla presente vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, altresì

**DÀ ATTO E AVVISA**

delle seguenti

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E  
DISCIPLINA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA SENZA INCANTO**

- 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, e ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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.).

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere depositate presso lo Studio del Professionista Delegato in Salerno alla Via Gen. Armando Diaz 35 **in busta chiusa** e **entro le ore 12:30 del giorno 02.03.2026**, giorno non festivo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita. A cura del Professionista ricevente o di suo delegato *ad hoc* si provvederà a sigillare idoneamente la busta al momento del deposito e ad annotare all'esterno della stessa il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta di acquisto, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **a pena di inefficacia**, deve contenere:

- a. l'indicazione del **numero di R.G.E. della procedura**;
- b. le generalità dell'offerente e più precisamente **nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile** e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi, **recapito telefonico** del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non essendo possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

In caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione; mentre nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, *ex art. 179, comma 1, lett. f), c.c.*, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In caso di presentazione di un'offerta da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme.

In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- c. l'indicazione **del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- d. l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere:
  - **pari o superiore al prezzo base d'asta**;
  - **oppure inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo del prezzo base d'asta ridotto di  $\frac{1}{4}$  e nello specifico, quindi, non potrà essere inferiore ad € 87.435,00**;
- e. l'indicazione del **tempo del pagamento** e di **ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta**;

f. l'espressa **dichiarazione** di *"aver preso visione ed essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"*;

3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**: sempre a pena di inefficacia, all'offerta dovranno essere allegati

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi;

4. **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**: ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., **l'offerta non è efficace**:

- a. se perviene oltre il termine stabilito;
- b. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinate a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- c. se l'offerente non presta **cauzione** alternativamente:
  - a mezzo di **assegno circolare non trasferibile**, da inserirsi nella busta, intestato al sottoscritto Professionista delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
  - oppure in alternativa, mediante accredito a mezzo di bonifico bancario, da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate IT43T0326815202052449656980, stabilendosi sin d'ora che l'ordinativo di bonifico per cauzione dovrà essere inserito dall'offerente nella busta chiusa contenente l'offerta;
  - oppure in alternativa, ex art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c., mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione. La fideiussione, da inserirsi a cura dell'offerente nella busta chiusa contenente l'offerta, dovrà essere rilasciata in favore della procedura esecutiva e sarà escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice;

5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**: ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

6. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI**: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà



fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

7. **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI ACQUIRENTI**: le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, delle parti e dei loro avvocati, ove comparsi; 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., ai sensi del quale se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, mentre se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il professionista delegato 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.

**In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.**

8. **TEMPI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO**: disposta l'aggiudicazione, **entro 120 (centoventi) giorni dalla data della stessa**, il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire **a mezzo bonifico bancario** da effettuarsi su conto corrente bancario intestato alla procedura acceso alle seguenti coordinate IT43T0326815202052449656980, sul quale il professionista delegato è autorizzato in ogni caso ad operare.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 20%);

9. **SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO**: con spese a carico dell'aggiudicatario – *da versarsi al momento del pagamento della differenza del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario nella misura che il Professionista delegato indicherà tra il 15% ed il 20% tenendo presente le agevolazioni fiscali di cui usufruisce l'acquirente nonché il regime fiscale del debitore* – il Professionista delegato stesso provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Cadono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese eventualmente occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Il Professionista

delegato, una volta terminati gli adempimenti fiscali e prelevato il proprio compenso, procederà a restituire le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese.

\* \* \*

#### **PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", e ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 *bis* disp. att. c.p.c. sarà inserito, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un apposito sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c., ed in particolare sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**. Inoltre, un estratto del presente avviso verrà pubblicato su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

\* \* \*

*Si ricorda, infine, che vi è la possibilità, per gli aggiudicatari di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI (www.abi.it) o presso lo studio del Professionista delegato. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico è consultabile sempre sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del Professionista delegato.*

Il Professionista Delegato

**Avv. Stefano D'Auria**