

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedimento R.G. n. 274/2021

G.I. Dott.a Enza Faracchio

L'avv. Chiara Zucchetti (ZCCCHR76C60H703C), con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele 203, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice, dott.a Enza Faracchio, del 7.11.2024, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 274/2021 del Tribunale di Salerno, promosso da Omissis, creditore procedente, atteso che, con la sopramenzionata ordinanza il Giudice ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal Decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, Ing. Serena Picariello, per la stima ed al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c.; preso atto che nella medesima ordinanza il Giudice ha disposto, ai sensi dell'art. 569, comma 4, c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica;

AVVISA

che il giorno **16 settembre 2025 alle ore 9.00** - tramite il portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. <http://www.astetelematiche.it> - avrà luogo l'esame delle offerte di acquisto e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

dell'immobile di seguito indicato, meglio identificato e descritto nella perizia di stima resa dal CTU incaricato a cui si rimanda per tutti i dettagli, ai sensi dell'art. 161 ter disp.att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da perizia in atti)

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale nel centro cittadino di Battipaglia (SA), e precisamente in via Paolo Baratta, 189. L'appartamento distribuito su un unico livello di piano 1 è costituito da due camere matrimoniali un'area giorno soggiorno-cucina e un bagno soppalcato. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

N.C.E.U. Battipaglia, foglio 19, particella 227, sub. 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale mq 96, totale escluse aree scoperte mq 96, rendita catastale € 289,22.

L'immobile è delimitato e confina:

- **a nord-est**, tramite setto murario dotato di affacci finestrati su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta;
- **a sud-est**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita;
- **a sud-ovest**, tramite porta di ingresso e affaccio balconato su parti condominiali comuni, rispettivamente le scale e la corte comune;
- **a nord-ovest**, tramite setto murario dotato di affaccio finestrato su vicolo del compreso di case collegato a sua volta alla via Giovanni Verga e quindi a via Paolo Baratta.

I confini dell'appartamento sub. 5 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

La planimetria catastale del Lotto Unico non è conforme allo stato di fatto per l'assenza di muro divisorio tra cucina e soggiorno. Trattasi comunque di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale.

Relativamente al possesso materiale l'immobile risulta detenuto dal debitore stesso Omissis, con la moglie Omissis. Il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 274/2021 risulta privo di contratti di locazione in essere, e pertanto lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva.

Per ogni ulteriore informazione e dettaglio ci si richiama alla C.T.U. versata in atti redatta dall'ing. Serena Picariello.

Il prezzo base d'asta: € 78300,00 (euro settantottomilatrecento/00) oltre oneri di legge.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore a €. 58725,00 (euro cinquantottomilasettecentoventicinque/00) oltre oneri di legge.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Serena Picariello che sarà pubblicizzata sul sito internet

CONDIZIONI DI VENDITA

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.Serena Picariello nella relazione ritualmente depositata in Cancelleria in data 30.1.2024, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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, a 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 non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo tenuto conto di ciò nella valutazione del bene. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti i cui adempimenti sono a carico della procedura mentre i relativi costi cedono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MODALITA' DELLA VENDITA

Offerte irrevocabili di acquisto e modalità di presentazione.

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e la piattaforma web per la gestione della vendita telematica è <http://www.astetelematiche.it>.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato **avv.Chiara Zucchetti**.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate **entro le 9.00 del giorno 15 settembre 2025** e dovranno contenere il bonifico effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita ovvero 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 professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile. In alternativa al versamento mediante bonifico, ai sensi dell'art. 173 quinquies disp.att. c.p.c., 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'art. 571 c.p.c..

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, co I, 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, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.). 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, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella 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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo rinvio 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 casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. 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 dovrà contenere a pena di inefficacia:

- a) i dati identificati 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) il Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura;
- d) i dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) 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;
- 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;

L'offerta dovrà altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente

alla stessa:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima del CTU;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) la copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) se l'offerta è presentata da più soggetti l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerta in aumento;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) Il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero 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 delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 2) la copia di valido documento d'identità e la copia del codice fiscale e, se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- 3) 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;
- 4) 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. 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 ,c.c., la dichiarazione autenticata dal Cancelliere, o da altro Pubblico Ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- 5) se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione Giudice Tutelare di cui si attesta la conformità. Nel caso di presentazione dell'offerta da parte di un minorenne essa dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare la quale dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo del giudizio;
- 6) se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

7) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

8) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dal cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la partecipazione alla vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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

L'offerta è inefficace 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo - determinato ex art.568 c.p.c. - base indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione pari al 10% dell'importo offerto a mezzo bonifico bancario sul c/c presso Banca di Credito Cooperativo di Aqura intestato alla procedura RGE n. 274/2021, Trib. SA, IBAN IT84U0834215201016010001620. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo precedentemente alla data fissata per la vendita telematica come indicato in precedenza.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti e procedura di aggiudicazione

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; attraverso collegamento operato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita

senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, il sottoscritto professionista delegato si riserva, come da ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

-In presenza di una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art.572 Il comma c.p.c. con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

-Se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il sottoscritto professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice. Nel secondo caso, il sottoscritto professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

-In caso di più offerte valide, si procederà esclusivamente in modalità telematica, alla 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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena d'inefficacia, pari ad € 3.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato

dal sottoscritto professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

Mancata partecipazione alla gara

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà 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), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E..

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il sottoscritto professionista provvederà 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 stato 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 sottoscritto 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.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per *relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il sottoscritto professionista delegato se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione concederà il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento.

Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri - da calcolarsi tra il 10% e il 20% - del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul c/c acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara intestato al procedimento R.G.E. n. 274/2021, Trib. SA, IBAN IT84U0834215201016010001620. Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali vulture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Salerno al Corso Vittorio Emanuele 203. E' prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; sia presso il sito internet dell'ABI sia presso lo studio del professionista delegato, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. I partecipanti all'asta potranno contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile il recapito telefonico, sempre presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, almeno cinquanta giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) presso il Ministero della Giustizia". Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., gli ulteriori seguenti adempimenti:

-Inserimento dell'ordinanza, unitamente a copia dell'avviso di vendita, della relazione di stima di un numero congruo di fotografie, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ciascun interessato potrà contattare il professionista delegato alla vendita, avv. Chiara Zucchetti, con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele 203, tel. 3287610426, PEC avvchiarazucchetti@pec.ordineforense.salerno.it, per informazioni. Custode giudiziario è il sottoscritto professionista. Ciascun interessato potrà procedere all'esame dei dati e dei relativi documenti sul Portale delle vendite pubbliche.

Le visite all'immobile oggetto di gara verranno effettuate, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Chiara Zucchetti, Custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

La sottoscritta, inoltre, effettuerà presso il proprio studio, in Salerno, al Corso Vittorio Emanuele 203, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il proprio studio previo avviso da comunicarsi ai seguenti recapiti: 0892594474/ 3287610426,

email: chiara.zucchetti@yahoo.it, pec: avvchiarazucchetti@pec.ordineforense.salerno.it.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura ai sensi di legge. La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, 12 maggio 2025

avv.Chiara Zucchetti