

Avv. Rosa Maria Landi

Salerno - Via F. Cantarella n. 7 - tel e fax 089955670

pec: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Sezione esecuzioni immobiliari

- Avviso di vendita -

R.G.E. 48/2005

Delega in data 09/10/18 – rinnovata in data 18/11/2025

L'Avv. Rosa Maria Landi, con studio in Via F. Cantarella n. 7 delegata ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 09/10/2018, rinnovata in data 18/11/2025, nella procedura esecutiva n. 48/2005, promossa ad istanza di Unicredit Banca S.p.A., creditore procedente;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30/06/2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto del 03/05/2018 redatta dall'ing. Pasquale Modica e successive integrazioni in data 03/05/2019, 08/10/2025 e 14/10/2025;
- vista l'istanza di vendita del creditore pignorante;
- visto il provvedimento del GE depositato in data 18/11/2025;

A V V I S A

Che il giorno **14/04/2026**, alle ore 17:00 sulla piattaforma telematica di Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., presso il Tribunale di Salerno, si procederà alla **vendita SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** del bene immobile di seguito descritto e quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime, (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) alle seguenti condizioni e modalità:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione dell'Esperto in atti)

Lotto Unico

Fabbricato per civile abitazione composto da piano terra e primo sito in Valva (SA), riportato in NCEU fl. 22, p.lla 235, sub 2 (Cat A/4), classe 1 - 7,5 vani - piano T-1- rendita: euro

364,10 e fl. 22, p.lla 235, sub 3 (Cat C/6), classe 9- 18 mq - piano T- rendita: euro 27,89 come meglio descritto in perizia.

Gli immobili risultano interamente eseguiti, per la quota di diritto di proprietà 1/2 ciascuno di *omissis* e *omissis*.

Titolo di provenienza: Gli immobili eseguiti (in NCEU - FL 22 - P. LLA 235 - SUBB 2 - 3) pervennero ai sig.ri *omissis* e *omissis* dal sig. *omissis*, giusto atto di compravendita per notar Lucio Mazzearella del 10/09/1998 rep. 10002 trascritto ai RR.II il 15/09/1998 ai NN 27584/22649.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile eseguito (P. LLA 16/A del FL 22-NCT Comune di Valva) era pervenuto, tra gli altri, al sopra generalizzato *omissis* in forza di atto di donazione per notar Parisi del 28/04/1979 (registrato a Eboli il 14/05/1979 al n. 2035 trascritto ai RR.II il 21/05/1979 ai NN 12336/10884) da ALCORANO ARTURO.

L'immobile risulta graffiato alla p.lla di terreno n. 235 - ente urbano di consistenza 1.773mq. Si precisa che l'ente urbano di 1.773 mq in N.C.T. del comune di Valva FL 22 P. LLA 235 su cui è posto il fabbricato eseguito (in NCEU FL 22 P. LLA 235 SUBB 2 - 3) è stato costituito giusto TIPO MAPPALE n. 4619.1/1998 del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998. Detta particella di terreno n. 235 deriva dalla particella di terreno N. 16 di 1.773 mq, seminativo irriguo di classe 2, a sua volta derivante dalla originaria particella N. 16 di 6.041 mq, giusto frazionamento in atti dal 25/06/1986.

Si precisa altresì che il terreno sito in Valva, in catasto al foglio n. 22, particella n. 235 ricade oggi in zona bianca e all'esterno del perimetro urbano.

Tale zona risulta equipollente alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUC) dall'art. 9 del DPR380/2001 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica".

L'area è sottoposta al vincolo di cui alla Legge 431/85 (Galasso) in quanto l'immobile è situato ad una distanza inferiore a 150mt dal fiume Sele ed al vincolo Rete Natura 2000 - SIC/ZSC e ZPS, fatti salvi altri vincoli non richiamati.

Possesso: L'immobile risulta occupato ed utilizzato dai debitori giusta autorizzazione del G.E.

Regolarità edilizia: l'immobile è di realizzazione antecedente al 01/09/1967 e, a seguito del sisma del 1980 per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione per lavori di costruzione-

Avv. Rosa Maria Landi

Salerno - Via F. Cantarella n. 7 - tel e fax 089955670

pec: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it

riparazione prot. 4887 in data 11/07/1986; l'immobile al piano terra presenta delle difformità, dal punto di vista catastale, non sanabili, valutate in sede di stima.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione dell'Esperto del 03/05/2018 redatta dall'Ing. Pasquale Modica ed alle successive integrazioni.

Non è stato rinvenuto presso l'UTC di Valva il certificato di agibilità.

Conformità degli impianti: nulla è detto in perizia

Certificazione energetica: nulla è detto in perizia

Per ogni ulteriore notizia o informazione relativa all'immobile si rinvia alla relazione dell'esperto ed alle successive integrazioni.

PREZZO BASE: € 24.765,59 (Euro ventiquattromilasettecentosessantacinque//59).

Offerta minima: € 18.574,19 (Euro diciottomilacinquecentosettantaquattro//19), pari al 75% del prezzo base.

Condizioni della vendita

1. gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, 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, 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; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; 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); la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà

effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

2. la presentazione delle offerte di acquisto e l'esame delle stesse avranno luogo presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, esclusivamente con modalità telematica, all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto professionista delegato avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it, ovvero sul portale internet del gestore della vendita telematica nominato;
3. 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 al citato art. 579, comma 3, 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 dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:
 - (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];
 - (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - (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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, 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;
- (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del

Avv. Rosa Maria Landi

Salerno - Via F. Cantarella n. 7 - tel e fax 089955670

pec: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it

coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, 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; 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); 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; **in ogni caso le offerte di acquisto senza incanto dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;**

4. l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
5. l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
6. Il gestore della vendita telematica è la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista Delegato, avv. Rosa Maria Landi, anche custode dell'immobile.

L'offerta di acquisto, corredata di bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità e dovrà essere formulata e trasmessa esclusivamente con modalità telematica, 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. L'offerta, a pena d'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 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per

Avv. Rosa Maria Landi

Salerno - Via F. Cantarella n. 7 - tel e fax 089955670

pec: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it

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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto professionista delegato: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it; nel caso 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'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto **corrente bancario n. 16/01/0000780** intestato alla procedura **"Proc. N. 48/2005 R.G.E. – Tribunale di Salerno"**, acceso presso la Banca BCC Aquara, al seguente codice **IBAN: IT26 K083 4215 2010 1601 0000 780 con causale "versamento cauzione"**

7. il bonifico 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 sottoscritto delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
8. 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 dell'unica offerta segreta 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 trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

9. in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;
10. Chiunque intenda partecipare alla vendita può ottenere finanziamenti ipotecari per un importo fino al massimo del 70-80% del valore dell'immobile oggetto di vendita (cioè del minore tra il prezzo di stima ed il prezzo di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. Protocollo ABI – ma come adottato con nota ABI, Prot. LG/003250 del 19.06.2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano, per la concessione di mutui agli aggiudicatari e successive integrazioni e/o modificazioni. Salva la valutazione ed approvazione del singolo istituto mutuante e senza che la presente costituisca offerta al pubblico; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa può essere reperito presso il sito ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, o dagli istituti finanziatori, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il sito ABI.
11. 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. In particolare, 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.

12. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, **a pena di inefficacia**, deve essere presentata (**in cancelleria**) 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 professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo base).

13. 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.

14. Il **saldo del prezzo** dovrà essere versato nel termine perentorio, improrogabile di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, a pena di decadenza ex art. 587 c.p.c. e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa; Il versamento del saldo prezzo dovrà essere accreditato, a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione.

15. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salva restituzione dell'eventuale esubero, giacché ogni onere fiscale e/o tributario è a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso il professionista delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.; provvede sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c., relazionando al G.E. In mancanza di tempestivo versamento del prezzo, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa.
16. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica. Il Professionista procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo esperimento tenuto e con cauzione pari al cinquanta per cento (50 %) del prezzo offerto. Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del D. Lgs.vo 10 settembre 1993 n.385, il professionista delegato è autorizzato a quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguaglio all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione e ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo. A tale scopo il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.
17. Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c.).

Avv. Rosa Maria Landi

Salerno - Via F. Cantarella n. 7 - tel e fax 089955670

pec: avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it

18. Il professionista delegato provvede 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.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;
19. Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A" nel termine di cinquanta giorni precedenti la data dell'asta sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero di Grazia e Giustizia e nel termine di quarantacinque giorni prima della data fissata per l'asta sul sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it.
20. In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E
21. Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio 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, sono eseguite dal delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno alla Via F. Cantarella n. 7, previo avviso al numero telefonico 089/955670;

Lì, 09/01/2026

Il professionista delegato

Avv. Rosa Maria Landi