

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 54/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON PLURIMI RILANCI

Il sottoscritto **Avv. Romolo Frasso**, con studio in Salerno alla Via Regina Costanza n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare **N. 54/2023 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 17.10.2023, preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati 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, per la stima ed al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso altresì atto che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter dip. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica,

AVVISA

che il giorno **31.03.2026** alle **ore 10,00** si procederà al quarto tentativo di vendita pubblica senza incanto, con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica www.astetelematiche.it, e quindi all'esame delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una – ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica in atti)

Lotto unico: piena proprietà (1/1) di un immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA), via G. Parini n. 49 - Abitazione di tipo civile - riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al Foglio 19, Particella 270 Subalterno 20 (categoria A/2 di vani 5 – piano 3° - interno 10 - di un fabbricato di cinque piani fuori terra, per complessivi mq. 136,00 catastali, rendita 361,52 euro). L'accesso all'immobile avviene da via Parini, strada di penetrazione posta perpendicolarmente a Via A. De Gasperi e via S. Anna. L'immobile è dotato di 4 vani oltre servizi ed un ampio corridoio lungo il cui asse si sviluppano i diversi ambienti. L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato (con l'utilizzo di formati e colorazioni diverse in base all'ambiente). L'immobile è dotato di due bagni, di cui uno ad uso

lavanderia, entrambi con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato e rivestimento fino al soffitto. Il soffitto e le pareti perimetrali di tompagno non presentano fenomeni di umidità, provenienti dallo strato di finitura esterno. Dal punto di vista impiantistico, l'immobile risulta essere termoautonomo; Gli infissi presenti sono del tipo in legno con vetrocamera, e tapparelle in pvc con sistema a rullo in cassonetti in legno. L'unità immobiliare pignorata risulta nella disponibilità del debitore in quanto abitata ed utilizzata dalla sua famiglia. Non risultano pertanto registrati contratti di locazione per l'immobile in oggetto.

Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tompagnature in laterizi e finitura con intonaco frattazzato, mentre a protezione nonché a rivestimento della parte basamentale vi è la presenza di listelli in gres porcellanato fino all'altezza di 3,00 metri. Esternamente l'immobile è oggetto di problematiche legate al dilavamento dell'acqua di pioggia dai davanzali e dalle orni delle finestre, ed una minima presenza di percolazioni legate ad infiltrazioni dell'acqua piovana all'interno del vano scale. I succieli dei balconi ed il cornicione di copertura del fabbricato risultano oggetto di interventi di messa in sicurezza con la relativa spicconatura perimetralmente delle porzioni ammalorate. A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche rilevate sui luoghi non coincidono con quanto presente in atti presso l'Ente, in quanto sono emerse modifiche planimetriche interne rispetto alla consistenza metrica dichiarata in fase di deposito del progetto per la costruzione del fabbricato. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia, si può affermare che la costruzione del fabbricato fu autorizzata con Licenza Edilizia n.23523 del 28/08/1968, ed in seguito in data 22/11/1968 fu rilasciata, Licenza Edilizia n.25583 in sostituzione di quella precedentemente rilasciata (*Licenza Edilizia n. 23523 del 28/08/1968*). In data 9/11/1973, vista la domanda presentata il 12/09/1973 dai sigg. De Santis Carmine e Giuseppe fu rilasciata Licenza Edilizia n.19020/73 con la quale fu autorizzata la costruzione del tetto del fabbricato e la sistemazione definitiva interna dei piani tipo e del piano terra da adibirsi a parcheggio.

Ad oggi non risulta rilasciato Certificato di Agibilità degli Uffici di competenza, ciò che risulta agli atti propedeutico al rilascio della Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato, è esclusivamente il parere igienico sanitario favorevole all'approvazione del progetto.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 111.375,00

(centoventitremilasettecentocinquanta/00) a seguito di terzo ribasso e con arrotondamento.

OFFERTA MINIMA euro 83.531,00 (novantaduemilaottocentotredici/00).

Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00 (tremila/00)

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Avv. Romolo Frasso (romofra@hotmail.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la società **AsteGiudiziarie In linea 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. Romolo Frasso.

Le **offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 30.03.2026**.

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.*),

L'offerta deve essere formulata esclusivamente generando 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, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, 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 per il quale l'offerta è formulata;
- 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;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e 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 di cui al presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

- 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 un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

Se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni), con copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

Se l'offerta è formulata 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 per la 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 coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 1-016599-1 intestato alla Proc. Esec. Imm. N. 54/2023 - IBAN IT 77 C 05030 15200 000010165991 acceso presso la banca Vivibanca S.p.A. – Filiale di Salerno, già Credito Salernitano S.c.p.a., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Il bonifico, relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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 non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

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 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.

Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità.

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@giustiziacer.it**. L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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,

oppure, in alternativa,

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (differenti rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, **con la precisazione che**, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **1.** 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; **2.** 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 devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 – pari ad euro 16,00 - con modalità telematica (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 (avvfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.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.

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, attraverso collegamento operato presso lo studio del 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 dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta", ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed 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.

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" 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 di 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 fino 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 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 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 dogliananza da parte dei concorrenti.

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).

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 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 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 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 pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio;

SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione di cui sopra), oltre ad un fondo per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata** (termine perentorio a pena di decaduta e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente sul conto corrente n. 1-016599-1 intestato alla Proc. Esec. Imm. N. 54/2023 - **IBAN IT 77 C 05030 15200 000010165991** acceso presso la banca Vivibanca S.p.A. – Filiale di Salerno, già Credito Salernitano S.c.p.a.

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione tecnica di stima redatta dall'esperto **Arch. Francesco Maria Catena**, altresì pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

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 nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inherente 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, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560 comma 6 c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25%).

Il professionista delegato provvederà, con compensi e spese a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul portale delle vendite pubbliche

(<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cura della Società “Aste Giudiziarie In linea SpA” quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it, ove è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell’ABI.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Regina Costanza n. 5, 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquistata presso il suo studio, previa richiesta a mezzo mail (romofra@hotmail.it).

Le visite dell’immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l’apposito modulo previsto sul sito rubricato all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., Avv. Romolo Frasso.

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

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Salerno, 27.11.2025

Avv. Romolo Frasso