

NOTAIO STEFANO CAMPANELLA

84069 ROCCADASPIDE (SA) - Via XX Settembre n 40 (Sede)

84025 EBOLI(SA) - Via XXIV Maggio n.10 (Ufficio secondario)

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI SALERNO

PROCEDIMENTO N. 761/2020 RUOLO GEN.

II Sezione Civile - Giudice Istruttore dott.ssa Giuseppina Valiante

In riferimento alla procedura n. 761/2020 R.G. il dott. Stefano CAMPANELLA Notaio in Roccadaspide (SA), con ufficio secondario in EBOLI (SA) alla Via XXIV Maggio n. 10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Vallo della Lucania e Nocera Inferiore, delegato ex art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita come da incarico del Tribunale di Salerno - II Sezione Civile, giusta ordinanza di delega per l'espletamento delle operazioni di vendita in sostituzione del precedente Professionista delegato resa dal Tribunale di Salerno, II Sezione Civile, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 03.07.2024, regolarmente comunicata a mezzo posta elettronica certificata;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità delle parti in causa sono reperibili presso l'ufficio secondario del Notaio delegato;

- vista l'ordinanza di delega per l'espletamento delle operazioni di vendita resa dal Tribunale di Salerno, II Sezione Civile, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 03.07.2024 con la quale il medesimo Giudice, letti gli artt. 720 c.c. e 788, 576 e 591 bis c.p.c. ha disposto la vendita senza incanto "*dell'immobile sito in Salerno (foglio 39, particella 845 (ex 318), Sub 23 - via Premuda 12 - Salerno)*", considerato, in particolare, che l'art. 788 c.p.c. rinvia espressamente per la vendita di beni immobili disposta nell'ambito di una divisione (quale quella in esame) agli artt. 569 e ss c.p.c. relativi alla vendita disposta in sede di esecuzione immobiliare; ritenuto tale rinvio mobile e non recettizio, in quanto non viene richiamata una singola disposizione, ma un intero gruppo di norme, per cui il rinvio deve intendersi dinamicamente riferito alle norme in vigore in tema di espropriazione immobiliare (cfr. criteri ermeneutici correnti di cui alle sentenze della Cass. SS. UU. n. 22660/06 e n. 23838/04); e, considerato che tali norme sono state da ultimo modificate dal D.L. 83/2015 (convertito in legge n. 132/2015), il cui art. 23, comma 10, in particolare precisa che le disposizioni di cui all'art. 13, comma 1, lettera f), numero 2) e lettera g), si applicano alle vendite disposte dal Giudice o dal Professionista delegato successivamente all'entrata in vigore del decreto, anche se relative a procedure già pendenti;

- visto il provvedimento reso dal competente Giudice in data 08.03.2023 relativo alla autorizzazione alla regolarizzazione catastale del compendio divisionale;

- visti gli artt. 720 c.c. e 788, 569 e ss. c.p.c. nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp.att. c.p.c. così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i.;

- esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Rosalba Lucia depositata presso la competente Cancelleria in data 14.04.2023, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che ha fissato per il giorno **30(trenta) settembre 2025**(duemilaventicinque), alle ore **12,00**(dodici e zero minuti trenta) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il proprio ufficio secondario sito in EBOLI (SA) alla Via XXIV Maggio n. 10, alle modalità e condizioni di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. in atti)

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento con annesso locale deposito sito nel Comune di Salerno alla Via Premuda n. 12. Detto immobile, ubicato al piano secondo del maggiore stabile di cui è parte, servito da ascensore, risulta essere così composto: - spazio di ingresso e sul lato sinistro ambiente salotto, con affaccio su Via Premuda; - varcata la porta che divide lo spazio di ingresso ci si trova in uno spazio disimpegno-soggiorno, il quale presenta un terrazzino che affaccia su Via Premuda, sul lato destro del locale disimpegno vi è la porta di ingresso alla cucina ed adiacente ad essa la porta di ingresso al bagno-lavanderia, attraverso il quale si esce sul terrazzino che affaccia sulla corte interna del parco; - dal locale disimpegno si accede ad altro ambiente destinato a sala pranzo; - proseguendo nel corridoio, attraverso altra porta, sul lato

destro è presente il locale bagno ed una camera da letto, in fondo al corridoio altra camera da letto, tutti con affaccio lato corte interna del parco; - in fondo al corridoio a sinistra altra camera da letto con affaccio su via Premuda. Al piano sottotetto è presente un annesso locale deposito della superficie netta di circa mq. 15,70 con altezza media di circa m. 1,70. L'unità immobiliare in questione risulta avere le seguenti finiture: - intonaco del tipo civile; - pavimenti in graniglia di marmo nelle camere; - pavimenti in piastrelle di gres ceramico nei locali wc e cucina e sui terrazzini; - rivestimenti in piastrelle di gres ceramico nei locali wc e cucina; - infissi in legno; - porte interne in legno tamburato; - - impianti del tipo civile. Secondo quanto rilevato dall'esperto di stima trattasi di un immobile che presenta le ordinarie caratteristiche di un alloggio del tipo popolare costruito ante '67, con un livello manutentivo medio, il quale però richiede sicuramente una revisione e/o rifacimento degli impianti, poiché da quanto è stato possibile accertare da parte del medesimo esperto stimatore, risultano essere quelli originari che quindi richiedono un adeguamento a norma di legge, rifacimento del bagno grande e della cucina, inoltre le condizioni degli infissi, del tipo in legno, sicuramente non garantiscono una buona tenuta termica e di efficientamento energetico, per cui andrebbero sostituiti. Il detto immobile confina per tre lati con proprietà *omissis* o aventi causa, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il detto appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 39:**

- **p.lla 845 (ex 318) sub 23;** Via Premuda n. 12 Scala B Interno 43 Piano 2; zona censuaria: 2; categoria: A/4; classe: 5; consistenza: 7,5 mq; superficie catastale totale: 156 mq. - totale escluse aree scoperte 153 mq.; Rendita: Euro 755,32

PRECISAZIONI

Si precisa, ai fini catastali, che l'esperto di stima nel corso delle operazioni peritali verificava una mancata corrispondenza tra la visura catastale, la planimetria catastale ed il foglio di mappa catastale, ovvero la particella dell'immobile in questione non corrispondeva sul foglio di mappa, in quanto in luogo della particella n. 318, risultante sulla visura catastale e sulla planimetria catastale, l'edificio corrispondente in mappa riportava il n. 845 e che il medesimo tecnico, a seguito del provvedimento autorizzativo reso dal competente Giudice in data 08.03.2023, provvedeva alla regolarizzazione catastale del cespite *de quo*.

Si precisa che i confini dell'immobile in questione sono stati desunti dalla planimetria acclusa all'elaborato peritale in atti.

Stante quanto disposto dall'ordinanza di delega resa dal Tribunale di Salerno, II Sezione Civile, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 03.07.2024, **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 173.650,00** (Euro centosettantatremilaseicentocinquanta/00), corrispondente al valore determinato ex art. 568 c.p.c., secondo quanto riportato nella menzionata CTU redatta dall'Arch. Rosalba Lucia e depositata presso la competente Cancelleria in data 14.04.2023.

L'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 130.237,50** (Euro centotrentamila duecentotrentasette/50), corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di 1/4 (un quarto).

Si specifica, pertanto, al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4 (un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Rosalba Lucia depositata presso la competente Cancelleria in data 14.04.2023, in merito alla regolarità urbanistica del cespite oggetto del presente avviso di vendita si rileva che l'immobile è ubicato in Via Premuda n. 12, zona Mariconda del Comune di Salerno, all'interno di un edificio costruito ante '67, facente parte della lottizzazione Gescal (Gestione Case Lavoratori) in località Mariconda - Salerno. Dalla detta documentazione in atti si rileva che dal sopralluogo effettuato dall'esperto di stima l'immobile in questione risulta essere pienamente corrispondente alla planimetria originaria; pertanto, secondo quanto rilevato dall'esperto stimatore l'immobile *de quo* presenta i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità. Dalla medesima documentazione in atti non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato immobile, oggetto del presente avviso di vendita, di seguito descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, laddove possibile in riferimento al procedimento di divisione in questione, potrà avvalersi delle disposizioni

di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali frazionamenti e/o accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Dalla medesima documentazione si rileva che l'esperto di stima nel corso delle operazioni peritali verificava una mancata corrispondenza tra la visura catastale, la planimetria catastale ed il foglio di mappa catastale, ovvero la particella dell'immobile in questione non corrispondeva sul foglio di mappa, in quanto in luogo della particella n. 318, risultante sulla visura catastale e sulla planimetria catastale, l'edificio corrispondente in mappa riportava il n. 845 e che il medesimo tecnico, a seguito del provvedimento autorizzativo reso dal competente Giudice in data 08.03.2023, provvedeva alla regolarizzazione catastale del cespite *de quo*. Dalla stessa documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i.

PROVENIENZA

Il bene in questione è pervenuto ai condividenti in virtù dei seguenti titoli:

- successione a seguito della morte del sig. *omissis*, giusta denuncia n. 41, Vol.1098, registrata presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data 25.01.1999 e trascritta a Salerno il 24.09.2009 al n. 34883 di formalità, mediante la quale l'eredità si è devoluta in virtù di legge a favore del coniuge signora *omissis* e dei figli del detto *de cuius ommissis*, i quali venivano così in possesso della piena proprietà spettante al detto *de cuius*;

- successione a seguito della morte della signora *omissis* (coniuge del suindicato *de cuius*), giusta denuncia n. 353 Vol. 9990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data 14.02.2013 e trascritta a Salerno il 05.09.2013 al n. 26862 di formalità, mediante la quale, l'eredità si è devoluta in virtù di testamento olografo, pubblicato per atto del Notaio Marco Pinto di Roma in data 14.01.2013, Repertorio n. 62, Raccolta n. 45, registrato a Roma 2 il 18.01.2013 al n. 1742 serie 1/T, in favore dei figli del marito *omissis*, oggi comproprietari per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno del bene in questione.

Al detto *de cuius* il bene in questione era pervenuto in virtù di atto di assegnazione alloggio trascritta a Salerno in data 06.10.1969 ai nn. 24705/20787 da *omissis*

SEGNALAZIONE

Si precisa che sull'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita grava la seguente formalità pregiudizievole inerente il procedimento *de quo* la quale potrebbe tuttavia non essere oggetto di cancellazione ex art. 586 c.p.c. e, precisamente s.e.o.:

- trascrizione del 28.09.2021 Reg. Gen. N. 39170 Reg. part. n. 30981 Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 761 del 22.01.2020; Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale

STATO DI OCCUPAZIONE

Dall'elaborato tecnico versato in atti si rileva che l'unità immobiliare in questione risulta essere occupata da uno dei condividenti

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1. ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore (solo per l'ipotesi di procedure espropriative immobiliari), è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
2. la vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**;
3. stante quanto disposto dall'ordinanza di delega resa dal Tribunale di Salerno, II Sezione Civile, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 03.07.2024, **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 173.650,00**(Euro centosettantatremilaseicentocinquanta/00), e corrisponde al valore determinato ex art. 568 c.p.c.,

secondo quanto riportato nella menzionata CTU redatta dall'Arch. Rosalba Lucia e depositata presso la competente Cancelleria in data 14.04.2023;

4. l'**offerta minima** presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita per il **LOTTO UNICO** oggetto di vendita in **Euro 130.237,50** (Euro centotrentamila duecentotrentasette/50), corrispondente a 3/4 (tre quarti) del relativo prezzo base, precisandosi al riguardo che ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad 1/4 (un quarto) dello stesso e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n. 132/2015;
5. la presentazione delle relative offerte di acquisto, l'esame delle stesse e la gara tra gli offerenti avranno luogo, presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in EBOLI (SA) alla Via XXIV Maggio n. 10;
6. le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in EBOLI (SA) alla Via XXIV Maggio n. 10, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **29 (ventinove) settembre 2025** (duemilaventicinque);
7. la deliberazione sull'offerta di cui all'art. 572 c.p.c. e la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **30 (trenta) settembre 2025** (duemilaventicinque), alle ore **12,00** (dodici e minuti zero) con il prosieguo, presso l'ufficio secondario del Professionista delegato sito in EBOLI (SA) alla Via XXIV Maggio n. 10;
8. l'offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;
9. l'offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata mediante una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente:
 - il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'adunanza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;
 - l'indicazione del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - la dichiarazione, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato (con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
10. all'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ed una copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile, per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
11. l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
12. si dà atto e si avvisa che l'offerta presentata:
 - **è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

- non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine stabilito (nell'avviso);
 - b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. (e sopra riportato);
 - c) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
13. le buste contenenti le offerte saranno aperte alla suindicata data fissata per la vendita senza incanto e, quindi, per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
14. nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:
- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il Professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:
- a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;
15. il Professionista delegato da atto ed avvisa che:
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 - la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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'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 e cura della procedura;
 - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
16. in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando presso l'ufficio secondario del Professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed all'ordine del professionista. In caso di

- inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
17. nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'ufficio secondario del Professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;
 18. il Professionista delegato entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
 19. il Professionista delegato a seguito della firma del decreto di trasferimento da parte del competente Giudice curerà i conseguenti adempimenti secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni
 20. nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il Professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO ogni volta di un quarto fino ad un massimo di CINQUE RIBASSI; nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il Professionista delegato inoltrerà al competente Giudice relazione contenente cronistoria dei tentativi di vendita espletati;
 21. in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, il Professionista delegato provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice solo per la sottoscrizione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
 22. il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
 - a. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
 - b. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
 - c. la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d. la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;il Professionista delegato provvederà conseguentemente:
 - 1) a determinare l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
 - 2) a predisporre il decreto di trasferimento e trasmetterlo al Giudice unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.
 23. il Professionista delegato da atto ed avvisa che:
 - l'aggiudicatario può versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
 - ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, dopo che l'aggiudicatario avrà depositato presso l'ufficio secondario del Professionista delegato i due assegni circolari relativi al saldo prezzo di aggiudicazione ed alle spese per il trasferimento nelle modalità di cui sopra, il Professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993;
 24. l'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto sui quotidiani "il Corriere del Mezzogiorno" ed "il Mattino", ed. Salerno, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Ogni ulteriore adempimento pubblicitario dovrà essere preventivamente autorizzato dal competente Giudice.

25. in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice;

26. il medesimo Professionista è stato delegato anche per la formazione di bozza del progetto di distribuzione o liquidazione secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

27. tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice, o dal Cancelliere, o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio ufficio secondario sito in EBOLI (SA), alla Via XXIV Maggio n. 10, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato ufficio secondario previo avviso al numero telefonico: 0828-367086; indirizzo di posta elettronica certificata: "stefano.campanella@postacertificata.notariato.it".

Eboli (SA), il giorno 30(trenta) maggio 2025(duemilaventicinque).

Il Professionista delegato
Notaio Stefano Campanella