AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. n. 52/2019 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO

L'avv. Marco De Felice (cod. fisc.: DFLMRC63S26H703M), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* giusta ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione in data 12 marzo 2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/19 R.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 cpc

A V V I S A

che il **giorno 20 gennaio 2027**, **alle ore 1 1 , 0 0 , e segg.**, procederà alla **vendita pubblica senza incanto con modalità telematica *"asincrona",*** ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 11,00 del giorno 19 gennaio 2027**.

Il professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Zucchetti Software Giuridico srl** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito **www.fallcoaste.it**

I beni vengono messi in vendita:

Lotto QUATTRO – prezzo di base d'asta euro 24.932,00 (ultima riduzione del 20%)

offerta minima di acquisto euro 18.699,00 (con riduzione del 25%)

come di seguito descritti in base al compendio pignorato

(come da relazione di stima in atti e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore)

LOTTO 4 – Piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 di locale al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel comune di Pontecagnano Faiano.

Confini e dati catastali: Locale terraneo al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civico 54, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA), confinante con vano scale e cortile privato. Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 **Sub. 108 (ex sub 92)**, via Posidonia, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 52,00 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 574,71 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi.

Il **locale commerciale sub 108** afferente al LOTTO 4 è ubicato al **piano terra** del fabbricato part.lla 344 sito in via **Posidonia civico 54**, . L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e muratura in laterizio, delimitato sul prospetto anteriore da spazi pertinenziali di passaggio.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato di ricaduta sono da considerarsi mediocri.

Il piano terra, dove è ubicato il locale commerciale pignorato, è raggiungibile direttamente superando il piazzale antistante il fabbricato di ricaduta, ad uso comune. Il cespite esecutato è dotato di un unico

fronte libero di affaccio tramite portone metallico di accesso e ampie finestrature (*sul piazzale interno pertinenziale del condominio al civico 54*).

La superficie utile complessiva è di 59,28 m2 (comprensiva di bagno ed antibagno) con un'altezza netta pari a 3,00 metri.

Risultano soltanto predisposti ma non allacciati l'impianto idrico ed elettrico. Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Il locale commerciale risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione ed è attualmente arredato con attrezzature per bar e ristorazione.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 (piena proprietà dell'intero): **€** 24.932,00

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad € 18.699,00 (Euro diciottomilaseicentonovantanove virgola zero zero) per il Lotto 4

Provenienza. La Società Debitrice RIM SRL risulta proprietaria del lotto 4 per effetto del seguente titolo di proprietà:

- Nota di Trascrizione Atto di Compravendita per Notaio Dott. Ermanno Buonocore del 22/01/2007, REP n° 54968 e RAC n° 19448 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Salerno – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di SA il 01/02/2007 ai Numeri RG 5686 e RP 3445.
- L'immobile è pervenuto al sig. Chiancone Massimo (e precisamente l'originaria part.lla. 344 sub 46 della quale è parte) in forza di Atto di divisione per Notaio Dott. Raimondo Malinconico del 23/12/1991, REP n° 27855 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Salerno – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Salerno il 22/01/1992 ai Numeri RG 3503 e RP 3299.

Formalità pregiudizievoli. Iscrizione contro del 18/12/2012 - Registro Particolare 4000 Registro Generale 51061 Pubblico ufficiale Ansalone Filippo Repertorio 81199/16278 del 12/12/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzie di mutuo Immobili siti in Pontecagnano Faiano (SA) soggetto terzo datore d'ipoteca. Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 642 del 12/03/2014 (variazione della durata mutuo) 2. Annotazione n. 1975 del 11/08/2014 (restrizione beni) 3. Annotazione n. 2688 del 09/12/2014 (restrizione beni)

Trascrizione contro del 15/02/2019 - Registro Particolare 4898 Registro Generale 6290 Pubblico ufficiale Uff. giud. Cort di Appello di Salerno Repertorio 940 del 30/01/2019 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili siti in Pontecagnano Faiano (SA) che ha generato la procedura esecutiva immobiliare rge n. 52/19.

Trascrizione contro del 26/06/2023 - Registro Particolare 21560 Registro Generale 26900 Pubblico ufficiale assistente funzionario unep Repertorio 3444 del 06/06/2023 Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili siti in Pontecagnano Faiano (SA) che ha generato la procedura esecutiva immobiliare rge n. 141/23 riunita alla procedura esecutiva immobiliare rge n. 52/19.

Stato di occupazione. L'immobile di cui al lotto 4 risulta essere libero.

Annotazioni urbanistiche edilizie. Rilasciata concessione per la ricostruzione dell'edificio corpo C via Picentia n. 111 in Località San Antonio di Pontecagnano. Provvedimento del 21.4.1988 di autorizzazione ad edificare con assegnazione contributo L. 219/81 (concessione n. 4C del 1988).

Variante datata 22.9.1989 del Provvedimento di autorizzazione ad edificare con assegnazione contributo L. 219/81 (Concessione n. 22/89 del 1989).

Concessione Edilizia in Sanatoria: Concessione n. 29/2008. Pratica n. 326/95 per mutamento di destinazione d'uso, su istanza del 17.2.2006 Prot. 48/87.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) 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, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)*;

2) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenete a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (*in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche 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 e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,

i) l'importo versato a titolo di cauzione,

j) la data, l'orario, il numero di CRO, del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento,

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente,

l) 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,

m) 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 nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,

b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali,

c) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione,

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

e) L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, 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.

f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

g) 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).

3) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

4) l'offerta non è efficace:

• se perviene oltre il termine stabilito;

• se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c;

• 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.

5) 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***, **entro e non oltre le ore 11,00 del giorno 19 gennaio 2027 martedì,** allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale, 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: 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, comma 3 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).

7) ***Esclusivamente*** nei casi di mancato funzionamento programmato 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, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (defelicemarcoavvocatiassociati@pec.giuffre.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 del2015, 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.

8) Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore:

€ 18.699,00 (Euro diciottomilaseicentonovantanove virgola zero zero) per il Lotto 4;

L'offerta sarà dichiarata inefficace:

a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato;

c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 0C52477311361 – IBAN IT 07 P 03268 15202 052477311361 acceso presso la Banca Sella, filiale di Salerno, intestato al "TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 52/2019 conto vincolato", in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*.

9) L'offerta sarà dichiarata inammissibile: se il bonifico previsto per la cauzione non viene effettuato sul conto corrente *ut supra* indicato in modo tale da consentire l'accredito nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.

10) 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.

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo www.fallcoaste.it, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, la cui ammissibilità sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

12) 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.

13) Potranno partecipare alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

14) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

15) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

16) **In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c., con le modalità della gara telematica ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:**

a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso ***d'inizio gara*** **e** potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore **;**
c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara **nella misura minima di € 1.000,00 (*milleeuro virgola zero zero*) per tutti i lotti a pena di inefficacia**;
d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

La gara avrà la 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.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, **prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.**

Si avvisa 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 A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

17) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

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

19) Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento

della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dell'ing. Biagio Sciscio.

Il cespite 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 depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
- L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo oltre IVA se dovuta (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 0C52477311361 – IBAN IT 07 P 03268 15202 052477311361 acceso presso la Banca Sella, filiale di Salerno, intestato al "TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 52/2019 conto vincolato" (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accreditamento nei tempi prescritti), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Salerno procedura esecutiva n. 52/2019 R.G.E.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c. Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo

conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione delle 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., salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri da quest'ultimi adempimenti. Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che intenda ottenere l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile a cura del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. (vecchio testo), formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza e le spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario cedono a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario); a tal uopo, l'esperto per la stima ha calcolato nella perizia le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta rinvenuti negli immobili pignorati.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex* art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito web www.fallcoaste.it (sui quali sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeka.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli

aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

* * *

Il Custode Giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Marco De Felice cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: Cell. 335 5361535 o al fisso 089 232242 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30); marcodefelice@avvocatimpl.it; marcodefeliceavvocatiaassociati@pec.giuffre.it. Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it/pvp* cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro dieci giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, lì 9 novembre 2026

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv.to Marco De Felice

Marco De Felice
09.11.2026
10:10:48
GMT+00:00