Studio Legale Avv. Maria Carmen SENA
Piazza Principe Amedeo, 4 – 84123 Salerno
Tel.089 220205 Fax 089 8422756
E-mail mariacarmensena@gmail.com
Pec avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 432/2008 ad istanza della Atradius Credit Insurance N.V. a cui si sono surrogati i creditori Ernesto Russomando, Carmela Pecorale e Romeo Montella.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Maria Carmen Sena, con studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, 4, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Sicilia del 19 marzo 2024 e successive modificazioni e/o integrazioni;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- vista le ordinanze di delega, con le quali si dispone che il gestore della vendita telematica sia la società Astalegale.net e che il portale per la gestione della vendita telematica sia il sito http://www.spazioaste.it;
- esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Arch. Monica Iannone depositata in data 27.03.2012 e l'integrazione di stima depositata in data 08.03.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **13 (tredici) gennaio 2027, alle ore 10,00**, presso il suo studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, n.4, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA con rilanci plurimi**, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it,** in **lotto unico** del compendio pignorato di seguito descritto.

Lotto Unico (Lotto due in CTU): Piena proprietà 100/100: Terreno sito in Salerno, località Guazzariello, Via Ponte Guazzariello, identificato in Catasto terreni del Comune di Salerno al foglio 29 particella n. 1054, seminativo arboreo, classe 5, mq. 464; terreno sito in Salerno, località Guazzariello, Via Ponte Guazzariello, identificato in Catasto terreni del Comune di Salerno e foglio 29 particella n. 1056, bosco ceduo, classe 3, mq. 3.574; Bene comune non censibile, sito in Salerno, località Guazzariello, Via Ponte Guazzariello, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 29 particella n.1058 sub. 1; Civile abitazione sita in Salerno, località Guazzariello, Via Ponte Guazzariello, piano S1-T- 1-2, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 29 particella n. 1058 sub 2, cat. A/3, vani 8, civile abitazione; Piccolo fabbricato diruto, sito in Salerno, località Guazzariello, Via Ponte Guazzariello, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 29 particella n. 1058 sub 3, Cat. A/4, vani 4, civile abitazione.

Gli immobili vengono posti in vendita per l'intera proprietà, così come identificati e valutati nella relazione di stima agli atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti sulle parti comuni e quote condominiali, per legge, destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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.

Studio Legale Avv. Maria Carmen SENA
Piazza Principe Amedeo, 4 – 84123 Salerno
Tel.089 220205 Fax 089 8422756
E-mail mariacarmensena@gmail.com
Pec avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 183.000,00 (Centottantatremila/00) per il lotto unico**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non superiore ad un quarto, e quindi non inferiore ad Euro 137.250,00 (Centotrentasettemiladuecentocinquanta/00) per il lotto unico. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'esperto risulta, fermo l'obbligo da parte dell'offerente di prendere visione direttamente della perizia di stima, e di rendersi edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, risulta che:" Per tali consistenze, con riferimento agli accessi espletati all'archivio di Salerno, non sono state accertate Licenze edilizie e/o Concessioni Edilizie sia a nome del sig. omissis che a nome dei sig.ri omissis quali precedenti proprietari. Dall'esame degli atti allegati alla pratica di condono depositata presso l'ufficio condono del Comune di Salerno si è constatato che: il sig. omissis con Istanza presentata ai sensi della Legge Finanziaria 724/94 in data 31/03/95, con protocollo n°37633, ha chiesto la sanatoria di alcune opere abusive realizzate nella sua proprietà sita nel Comune di Salerno in via Ponte Guazzariello, identificata in catasto al foglio 29 part. 253 (oggi 1058 sub 1 e sub 2). contestualmente, in data 31/03/1995, prot.37633, il sig. omissis, sempre ai sensi della Legge Finanziaria 724/94, ha presentato ulteriore richiesta di sanatoria per abusi edilizi relativa alla consistenza identificata al catasto al foglio 29 part. 253, sita nel Comune di Salerno, in via Ponte Guazzariello. L'ufficio condono rilascia Decreto n.176/1997 con il quale esprime parere favorevole al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. omissis, con la predetta istanza, in data 31/03/1995, prot.37633/2945. in data 29/01/1998 prot. 9173 la Sopraintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici esprime parere favorevole limitatamente al fabbricato A (sub. 2), parere contrario al fabbricato B (sub. 3). risultano agli atti n. 2 autorizzazioni ai fini Paesistico-ambientali rilasciate dal dirigente dello Sportello unico per l'edilizia rilascia: autorizzazione (n.208 del 2006) per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. omissis con istanza del 31/03/1995 prot.37634 ed autorizzazione (n.89 del 2007), per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno, dallo stesso sig. omissis, con istanza del 31/03/1995 prot.37633. **Nella pratica visionata non è stato accertato alcun documento attestante il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria sugli immobili in parola.** L'accatastamento dell'immobile foglio 3 p.lla 1058 sub. 3, sub. 2 risulta in atti dal 22.12.1993. Dal **certificato di Destinazione urbanistica** *(Allegato 05)* Il Comune di Salerno ha attestato che nell'ambito del PUC (Piano Urbanistico Comunale approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno) l'immobile ident. con la p.lla 1058, al foglio n. 29 si inserisce in zona OMOGENEA E2 : Zone agricole produttive. Che la p.lla rientra nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio dell'autorità di Bacino Regionale in Destra Sele- adottato con delibera del Comitato Istituzionale n.10 del 28.03.2011. L'area in questione ricade in zona a Rischio Medio. L'acquirente potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6 della citata L.47/85 e, presentare le domande necessarie ai fini del rilascio del P.C. in Sanatoria". Si dà atto e si avvisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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,

Studio Legale Avv. Maria Carmen SENA
Piazza Principe Amedeo, 4 – 84123 Salerno
Tel.089 220205 Fax 089 8422756
E-mail mariacarmensena@gmail.com
Pec avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it

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 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 di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatoti accreditati) e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web **"Offerta telematica"** (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.spazioaste.it. 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 le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**.

L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la presentazione dell'offerta, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare un suo valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera 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), recapito telefonico, copia di valido documento di identità, e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale o delibera assembleare), in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale). Se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 dell'esecuzione) e dovrà essere allegata copia di un valido documento del minore;
2) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
3) l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
4) il numero o altro identificativo del lotto;
5) la descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
6) l'indicazione del referente della procedura;
7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo innanzi indicato;
9) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento 20%) non superiore a centoventi giorni, termine improrogabile;
10) L'importo versato a titolo di cauzione;
11) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;

Studio Legale Avv. Maria Carmen SENA
Piazza Principe Amedeo, 4 – 84123 Salerno
Tel.089 220205 Fax 089 8422756
E-mail mariacarmensena@gmail.com
Pec avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it

12) L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
13) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
14) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
15) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
16) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
17) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso è possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta di acquisto dovranno allegarsi:

a) copia di un valido documento di riconoscimento, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale e certificazione camerale);
b) fotocopia del tesserino del codice fiscale e/o partita Iva;
c) se coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
d) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera 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;
e) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, copia dell'autorizzazione a formulare offerte in aumento ad uno degli offerenti, sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale;
f) se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia dell'autorizzazione del Giudice tutelare con attestazione di conformità e copia di valido documento e codice fiscale del minore;
g) documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo;
h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
i) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta.

In via alternativa: l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
   oppure:
b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di

accesso previa identificazione del richiedente (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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**; con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, **esclusivamente** 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 si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

Cauzione: l'importo della cauzione, nella misura del dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 69242,03 intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Salerno Proc.esec. n. 432/2008 R.E.) acceso presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con il seguente codice IBAN: IT 13 T 01030 15200 000006924203**; il bonifico dovrà essere effettuato almeno quarantotto ore prima della vendita, ovvero nel termine tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta 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 n. 385/1993. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta di acquisto **è irrevocabile** ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente.

L'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva.

Esame delle offerte e gara tra gli offerenti: le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore delle vendite telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica,

Studio Legale Avv. Maria Carmen SENA
Piazza Principe Amedeo, 4 – 84123 Salerno
Tel.089 220205 Fax 089 8422756
E-mail mariacarmensena@gmail.com
Pec avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it

accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, come in seguito specificato, 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, come da ordinanza, **in euro 3.000,00 (Tremila/00)** a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del 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 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 doglianza da parte dei concorrenti. 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), da disporsi nel termine di 3 (tre) giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Il **saldo del prezzo dovrà essere versato**, entro il termine perentorio, improrogabile di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione. L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura n. 69243,93,

acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con l'IBAN: **IT 04 O 01030 15200 000006924393**.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento, versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato alla procedura, secondo le modalità anzidette, e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nello stesso termine e con le stesse modalità, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.

Avvenuto il versamento del prezzo sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.). Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, può ottenere mutui ipotecari secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. In ogni caso, il professionista delegato riceve ed autentica le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione, fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissa nuova vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., provvede in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 2° comma c.p.c., ed all'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. In nessun caso il professionista delegato potrà ritardare o sospendere le operazioni su invito o istanza di parte e senza previa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato ed a cura della società "Astalegale.net s.p.a., almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul quotidiano d'informazione a diffusione locale, e pubblicità on-line sul sito www.astalegale.net secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e succ. modificazioni ed integrazioni; nello stesso termine di quarantacinque giorni sarà pubblicato, in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima sui siti Internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it. 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 dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Effettuerà, inoltre, presso il suo studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, 4, 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 acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico, nei giorni **dal lunedì al venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00 Tel. 089220205 – fax 0898422756, E-mail: mariacarmensena@gmail.com.**

Salerno, 02 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Maria Carmen Sena