avv. Isaia Sales
c/o Studio Legale Sessa
Via F. Manzo,31
84122- Salerno (SA)
Tel 08119176493
Fax 08165131190
Cell.3285551616
pec: i.sales@avvocatinocera-pec.it
email: isaiasales@hotmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 59/2021 R.G.E.

L'**avv. Isaia Sales,** professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 10/10/2025, nella procedura esecutiva **n.59/2021 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa da BNL S.p.A. Gruppo BNP Paribas (oggi sostituita ex art. 111 c.p.c. dalla società Maui SPV S.r.l. per il tramite della procuratrice Bayview Italia 106 S.p.A.), rappresentata dagli avv.ti Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi, a norma dell'art.490 c.p.c., al fine di procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato di seguito descritto, rende noto il seguente

Avviso di vendita

Descrizione del compendio come da C.T.U.

Lotto due

Piena proprietà di un negozio ubicato in Battipaglia (SA) alla via Olevano n. 84 piano terra, confinante a nord-ovest con marciapiede e con via Olevano, a nord-est con negozio di altra proprietà, a sud-est con vano scale e corte del fabbricato, a sud-ovest con negozio di altra proprietà. Superficie Calpestabile mq 41,00. Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 108, Sub 3. E' costituito da: un locale negozio, una retrobottega (vano ricavato dal locale negozio e separato dallo stesso con tramezzature in cartongesso), un locale spogliatoio e un wc.

Provenienza come indicato nella CTU: il lotto due risulta pignorato per l'intera proprietà, la debitrice ne è divenuta proprietaria in regime di separazione dei beni con atto di compravendita per notaio dott. Raimondo Malinconico del 29.10.2003, Rep. n. 54844 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 05/11/2003 ai nn. 38212/28052.

Regolarità Edilizio ed Urbanistico come indicato nella CTU: (di cui si riporta l'estratto di seguito), dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'esperto, fermo l'obbligo da parte dell'offerente di prendere visione direttamente della perizia di stima, delle integrazioni alla stessa e di rendersi edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili, risulta che il Lotto Due è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio:

Concessione Edilizia n. 78/86, prot. N. 8694 del 22/04/1986, in virtù della legge n. 219/81;

Certificato di Abitabilità n. 3765 del 14/02/1992;

Difformità riscontrate dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:

Lotto due

- Il negozio è molto più stretto (mt 5,30 rilevato contro mt 5,65 sul titolo);
- E' presente un'apertura verso il negozio adiacente;
- Il WC non è conforme;
- E' diversa la collocazione della finestra wc;

Difformità Catastali: Altezza non conforme, diversa distribuzione degli spazi, finestra wc non conforme, apertura verso altra proprietà non riportata in scheda.

Necessità di un aggiornamento della planimetria catastale che sarà a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto il CTU ha praticato una decurtazione di € 1.000 per le Difformità urbanistiche per entrambi i lotti e di € 500,00 sempre per entrambi i lotti per difformità catastali.

Inoltre a seguito dell'integrazione della perizia del 22.12.2025 il CTU ha riscontrato le seguenti variazioni:

- non risulta più presente l'apertura che collega l'unità immobiliare all'adiacente vano di altra proprietà;
- il vano a cui si accede dalla pubblica via presenta una maggiore larghezza rispetto a quanto rilevato in precedenza, in quanto è stata ripristinata la dimensione originaria presente anche sui titoli edilizi, mediante demolizione di una paretina in cartongesso ed esecuzione di una parete separatoria in muratura di confine con l'adiacente locale, in posizione leggermente arretrata.

- Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta peggiorato rispetto quanto rilevato in sede di prima perizia.
- L'unità immobiliare, che alla data della perizia depositata era occupata e adibita ad attività commerciale, al momento si presenta "libera".

Difformità Catastali: Altezza, diversa distribuzione degli spazi, finestra wc non conforme.

Necessità di un aggiornamento della planimetria catastale che sarà a carico dell'aggiudicatario.

Difformità riscontrate dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:

Lotto due

- Il WC non è conforme;
- E' diversa la collocazione della finestra nel vano WC, delle porte e divisori;
- Sono presenti elementi divisori che formano un vano retrobottega;

Ulteriori informazioni e rilievi fotografici sono disponibili nella relazione resa dal CTU ing.Mario Policasctro, in visione presso lo studio del Professionista delegato o sul sito internet www.spazioaste.it;

Occupazione: Il Lotto due è libero.

Prezzo di base: € 69.255,00 (ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita)

Offerta Minima: € 51.941,25

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 3.000 (tremila)

Iban per pagamento cauzione e saldo: **IT29G0103015200000007129492** (Banca Monte dei Paschi di Sina, filiale di Salerno)

Infine si evidenzia che sul compendio immobiliare pignorato risulta trascritto il 04.08.2004 ai nn. 35392/26907 la Costituzione di Fondo Patrimoniale per atto del notaio Raimondo Malinconico del 23.07.2004, rep. n. 56348, che non potrà essere cancellato dal sottoscritto professionista delegato.

Il giorno **14.01.2027, alle ore 11:00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona" ed eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci plurimi in modalità asincrona,** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** dei beni immobili sopra descritti; le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, nel giorno e nell'ora sopra indicate. La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura", dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e, dunque:

per il **Lotto Due: 51.941,25 (cinquatunomilanovecentoquarantuno/25);**

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

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed avrà una durata di 24 (ventiquattro) 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 di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di euro 3.000 a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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 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 e 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 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo dalla cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Ai non aggiudicatari, la cauzione verrà restituita mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sarà pervenuta (al netto di eventuali oneri bancari).

Ulteriori dettagli sulle caratteristiche dell'immobile, anche in merito alle informazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., sono contenute nella relazione del C.T.U. (ing. Mario Policastro), in visione presso lo studio del Professionista Delegato e sul sito internet www.spazioaste.it

I suddetti beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri necessari per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

Ognuno, 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.).*

L'offerta, in regola con il bollo versato con modalità telematiche **(pst.giustizia.it)** e **sottoscritta digitalmente**, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), deve essere depositata **entro le ore 11:00 del giorno 13.01.2027** e formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta 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.

Come detto, l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo

di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o **in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it 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. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio alla casella PEC del delegato alla vendita: i.sales@avvocatinocera-pec.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, Sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile ed indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed allegata 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 ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera **l)**;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

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

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un 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;

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod.

civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Come indicato alla precedente lett. **r),** all'offerta dovrà essere allegata copia del bonifico di versamento della cauzione ed è importante che l'offerente disponga l'operazione almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile affinché l'accredito possa risultare in sede di verifica dell'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il sottoscritto delegato alla vendita non riscontri l'accredito effettivo delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **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 1° settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..*

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT29G0103015200000007129492 Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto. Il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto n. [indicare il numero del lotto] dovrà essere effettuato nei termini perentori sopra indicati.

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

L'aggiudicatario dovrà ***versare il saldo prezzo****, oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (ad es. cancellazione formalità pregiudizievoli) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel* ***termine di 120 (centoventi) giorni*** *da quando l'aggiudicazione sarà divenuta* definitiva. Il versamento delle suddette somme dovrà avvenire sul **conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT29G0103015200000007129492 Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno)** già utilizzato per il versamento della cauzione; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto- in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti- il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario (o in alternativa il delegato attribuirà le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20% e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e 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 e presso il professionista delegato. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI e presso il professionista delegato.

Come detto, 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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni; anche i costi di materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario graveranno sull'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo

l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

Il Custode giudiziario del compendio risulta essere l'avv. Isaia Sales con studio in Salerno (SA) via F. Manzo, 31 (c/o Studio Legale Sessa). Recapito tel 08119176493 – fax 08165131190 - cell.3285551616 - Pec: i.sales@avvocatinocera-pec-it

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Lunedi e Mercoledì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo appuntamento telefonico.

Professionista Delegato avv. Isaia Sales, con studio in Salerno (SA) alla Via F.Manzo, 31 (c/o Studio Legale Sessa). Recapito tel: 081-19176493-fax 08165131190, cell.: 3285551616, Pec: i.sales@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte), nonchè sul sito internet www.spazioaste.it unitamente alla perizia di stima, all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate e a un numero congruo di fotografie; tra il compimento di tale forma di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte non intercorreranno meno di 45 giorni.

Inoltre verrà dato diffusione tramite il gestore Astalegale.net S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita sopra richiamata.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.A..

Salerno lì 06/11/2026

Il delegato alla vendita

avv. Isaia Sales