

TRIBUNALE DI SALERNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 159/2020

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Ezio Antonucci, con studio in Salerno, alla Via di Brignano n. 69, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare RGE 159/2020:

- visto il provvedimento di delega reso in data 20/12/2022, con il quale il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- letta la Relazione dell'Esperto depositata presso la competente Cancelleria in data 17/11/2022 e la successiva relazione integrativa denominata "*Esito Sopralluogo*" depositata in data 07/02/2023

AVVISA

- che il giorno **19/06/2025, alle ore 10:00**, ufficio esterno sito in Salerno alla Via Francesco Manzo, 15 - Piano terra - procederà alla vendita **telematica con modalità asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito;
- che è stato nominato con la medesima ordinanza del 20/12/2022, gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**

DESCRIZIONE IMMOBILE
LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di Fabbricato di tipo popolare su tre livelli, con annessi deposito e giardino pertinenziale, ubicato in viale Epitaffio in zona periferica di Eboli (SA). L'immobile si compone di una cucina, soggiorno ed un bagno posti al piano rialzato e di due camere con un servizio igienico al piano primo. Gli impalcati di piano rialzato e piano primo sono connessi tramite scala esterna. Il deposito è posto al piano seminterrato. Il fabbricato è di epoca vetusta, con tipologia di costruzione in muratura portante e si presenta, per la sua maggiore consistenza, in mediocri condizioni di conservazione. A tale fabbricato si accede da Viale dell'Epitaffio al civico 47, per il tramite di corte

pertinenziale antistante, spiazzo dal quale monta la scala di collegamento al piano superiore mentre ai depositi seminterrati si accede sul fronte laterale Est dell'edificio. Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa 76 mq, con annessi depositi di circa 25 mq e giardino pertinenziale di circa 500 mq. Il tutto risulta attualmente censito in N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 15, Part.lla 285, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq, rendita catastale euro 284,05. Il Fabbricato confina a Nord/Est e Nord/Ovest tramite recinzioni con Part. 937 Foglio 15 non esecutata; a Sud/Ovest, tramite piazzale di sosta e parcheggio con la strada Provinciale SS19 delle Calabrie; a Sud/Est tramite recinzioni con Part. 255 Foglio 15 non esecutata. L'unità immobiliare è di fatto indipendente e, pertanto, non esiste organismo condominiale.

“Il Ctu riferisce che la planimetria catastale Part. 285 del Fl.15 presentata in data 02/04/2007 risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi per variazioni nella distribuzione degli spazi interni sui livelli terra e piano primo, con altresì modifiche dimensionali delle bucatore esterne. Inoltre è presente un aumento di volumetria conseguente alla chiusura con vetrata del vano scala esterno e del ballatoio di collegamento posto tra la camera e il bagno al piano primo (aspetto questo su cui è stata, peraltro, presentata istanza di realizzazione a cui non è stato dato seguito). Dalla planimetria stessa si evince la natura muraria differente del piccolo deposito esterno, rispetto al deposito principale incamerato nella sagoma del fabbricato. Il nucleo originario del fabbricato risale verosimilmente ad epoche antecedenti il 01/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab-origine, trattandosi di fabbricato rurale in zona a vocazione prettamente agricola ed assimilabile a zone della tipologia E, negli strumenti urbanistici o comunque a zone esterne al centro cittadino. Non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di agibilità, e che l'ottenimento di tale requisito contrasta con le altezze piuttosto ridotte di taluni ambienti e potrebbe comportare ulteriori interventi edilizi e/o il riallineamento delle destinazioni d'uso compatibili con le altezze minori e compatibili con le altezze maggiore, come riscontrare sui luoghi. Si osserva come l'ente urbano NCT Part. 285 non sia stato esplicitamente pignorato trattandosi comunque di bene privo di rendita non censibile e dal carattere pertinenziale su cui si intende normalmente esteso il pignoramento. Tale ente urbano peraltro è ancora intestato per mancate volturazioni al dante causa del dante causa del debitore esecutato. Infatti le visure storiche dell'Ente Urbano della Part. 285 al catasto terreni riportano ancora come intestatario per mancate volturazioni, il dante causa del dante causa del debitore esecutato. A tal proposito si rileva come la visura storica della Part. 285 Sub. 1 sia per intestazione, sia per categoria e sia per provenienze storiche, andrebbe aggiornata e resa congruente con la visura in NCEU Fl.15 Part. 285. Il Ctu riferisce, altresì, che a seguito di richiesta effettuata dal Custode Giudiziario/Delegato alla sottoscritta CTU di accesso congiunto presso il cespite pignorato per problemi strutturali rinvenuti nel compendio, all'esito del sopralluogo effettuato in data 30/01/2023, relaziona quanto segue: per il cespite,

costituito da unità immobiliare su più livelli e censito al NCEU Eboli (SA) Foglio 15, Part. 285, rispetto al sopralluogo effettuato ai fini della stima in data 09/09/2022 e per il quale era già stato evidenziato e considerato il mediocre stato di conservazione, si rappresenta che, nel vano deposito posto al piano seminterrato e su cui grava al piano superiore il vano cucina, il processo di degrado è sicuramente in una fase evolutiva e ha subito un repentino peggioramento. Inoltre, anche lo stesso debitore ha illustrato, in sede di sopralluogo congiunto l'evidenziarsi delle crepe, con distacco delle parti inferiori del solaio. Ciò premesso, a parere del sottoscritto CTU, l'intervento immediato, da eseguire allo scopo di ottenere una stabilità temporanea, è il puntellamento provvisorio del solaio in oggetto, in vista di un successivo processo di messa in sicurezza più adeguato con lo svolgimento delle opportune prove diagnostiche di tenuta dell'edificio".

Il lotto appartiene interamente per diritto di piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato per atto pubblico redatto dal Notaio Giulia Barbarito in data 12/04/2007, Rep. 340.31, Racc. 5098, registrato a Salerno il 12/04/2007 al n. 2111, e trascritto a Salerno il 13/04/2007 ai n.ri 12253/19919 di formalità.

Il prezzo base d'asta, ridotto del 20% rispetto all'ultimo prezzo posto a base di gara (Euro 37.792,00) è stabilito in **Euro 30.235,00 (trentamila duecentotrentacinque/00)** per il **LOTTO UNICO**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad **Euro 22.676,25 € (ventiduemilaseicentosestantasei,25)** per il **LOTTO UNICO**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore rispetto a tale prezzo, in misura però non superiore ad $\frac{1}{4}$, può farsi luogo alla vendita, quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'esperto che sarà pubblicata anche sul sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

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 all'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.), generando, **con modalità telematiche** tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche. 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 delle procedure 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 telematica dovrà pervenire entro le ore 15,00 del giorno precedente la data della vendita.

Detta dichiarazione dovrà contenere **a pena di inefficacia:** 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e copia di un 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, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale)-*, recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). 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 (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). 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 delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; 2) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva; 4) la descrizione del bene con i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata; 5) l'identificazione del referente della procedura; 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del

pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 8) l'importo versato a titolo di cauzione; 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento; 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 9); 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5. D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere (con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta): **12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;** **13) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;** **14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;** **15) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento la cauzione;** **16) copia di valido documento di identità del medesimo, e se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);** **17) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.** **L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. e la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore").**

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

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

L'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;** **2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;** **3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 67920,42, IBAN: IT 37 X 01030 15200 000006792042, intestato a Proced. Esec. 159.2020 RGE Conto Vincolato Tribunale di Salerno, accesso presso Monte dei Paschi di Siena S.p.A, filiale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;** **4) se non perviene nelle modalità su descritte;** **5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non si riscontri l'accredito 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 1/09/1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero di Giustizia secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di 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 di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa 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. 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.

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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (ezioantonucci@pec.ordineforense.salerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno fissato per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (*almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni*) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere

l'offerta; il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti; 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" sarà autorizzata esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati; 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.; 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 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 dell'offerta, 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" 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, a pena di inefficacia, pari ad Euro 1.000,00; si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali; 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 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 nè 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 della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari).

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri tra cui la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine perentorio, quindi improrogabile, di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **n. 67920,42, IBAN: IT 37 X 01030 15200 000006792042, intestato a Proced. Esec. 159.2020 RGE Conto Vincolato Tribunale di Salerno**, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a - Filiale di Salerno; il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione ex art. 587 cpc. Se l'esecuzione si basa su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per le spese di procedura nella misura del 25% salvo conguaglio, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata in data 17/11/2022 e nella successiva relazione integrativa denominata "Esito Sopralluogo" depositata in data 07/02/2023, 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; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la relazione dell'esperto e la successiva relazione integrativa denominata "Esito Sopralluogo", sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

I partecipanti all'asta potranno ottenere mutuo a tasso 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 internet www.abi.it. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

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 (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario relativamente alle predette attività a cura della procedura). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico

dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.. Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio in Salerno alla via di Brignano n. 69, 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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato con studio in Salerno, Via di Brignano, 69 -

Cell.: 3395750336 - E-MAIL: avvezioantonucci@gmail.com - pec: ezioantonucci@pec.ordineforense.salerno.it).

Salerno, 3 aprile 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Ezio Antonucci