

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 107/2024

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

L'Avv. Antonio Guglielmetti, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc*, giusta ordinanza di nomina resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 17/7/2025 nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 107/2024** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, promossa da BCC NPLS 2021 Srl – e, per essa, do Value Spa, quale mandataria - preso atto del provvedimento reso dal G.E. in data 01/08/2025, con il quale è stato disposto che la vendita dell'immobile più avanti descritto avvenga con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci,

A V V I S A

che il giorno **20 gennaio 2026, alle ore 11.00**, con il prosieguo, procederà alla **vendita telematica asincrona con plurimi rilanci tramite il portale internet (www.astetelematiche.it)** del gestore della vendita telematica nominato (Aste Giudiziarie In linea Spa) alle modalità e condizioni di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti).

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà superficiaria dell'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Salerno, alla via Cupa Parisi snc, con annesso box auto pertinenziale. L'immobile, posto al primo piano di un fabbricato con tipologia a corte, con accesso condominiale sia pedonale che carrabile, è composto da zona giorno, cucina, wc padronale e wc di servizio, oltre a 3 camere da letto. Il box auto, posto al piano terra del fabbricato, è dotato di una saracinesca manuale che ne consente l'apertura ed ha accesso diretto dall'area di manovra condominiale. **L'immobile è identificato in catasto fabbricati del Comune di Salerno con i seguenti riferimenti catastali: Fol. 32, P.lla 887, sub 27, Categoria A/2, Classe 5^, Consistenza vani 5, rendita catastale € 606,84. Il box auto, invece, è identificato in catasto fabbricati del Comune di Salerno con i seguenti riferimenti catastali: Fol. 32, P.lla 887, sub 59, Categoria C/6, Classe 3^, rendita catastale € 90,28.** Come da CTU redatta dall'arch. Giuseppe Perna, agli atti del

giudizio, la situazione dell'immobile è la seguente: l'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete; le pareti ed i soffitti presentano evidenti segni di umidità e muffa in vari punti, ma non vi sono segni di infiltrazioni d'acqua dall'esterno. Gli impianti di riscaldamento ed elettrico risultano essere in buone condizioni generali. Non vi è certezza dell'effettiva messa a norma dell'impianto elettrico, non essendo state fornite le relative certificazioni. Confrontando lo stato attuale dell'immobile con le planimetrie allegate al PdC assentito **RISULTANO DISCRASIE E/O DIFFORMITA'** dovute alla chiusura di porzione di muro che precedentemente metteva in collegamento la zona giorno con una delle camere interne. Si rappresenta, pertanto, che, al fine di sanare tale diffornita, risulta necessario provvedere a presentare una CILA in sanatoria, con pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre al pagamento di diritti di istruttoria e diritti di segreteria per un totale di € 200,00, oltre relative spese tecniche, plausibilmente pari ad € 1.800,00. Il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è stato indicato dall'esperto in € 3.780,71. Detti oneri, necessari per provvedere alla cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli e per provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono già stati detratti dal valore di stima dell'immobile da porre in vendita. Si segnala, inoltre, che il pignoramento posto a base della presente procedura ha per oggetto la proprietà superficiaria dei beni della debitrice (acquistati dalla debitrice per la durata di anni 99 dalla data di acquisizione del suolo e rinnovabile), per modo che l'aggiudicatario dovrà rispettare tutti gli obblighi indicati nella convenzione originale, riportata per estratto nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni, così come segnalato negli atti di acquisto e come imposto dalla Delibera Regionale n. 87 del 22/02/2024 e dal Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/06/2023, con particolare riferimento agli artt. 3 e 10 di detta convenzione. Il box auto, dotato di illuminazione interna funzionante, si presenta in buone condizioni generali e non necessita di interventi urgenti.

Il bene è occupato dall'esecutata, in quanto proprietaria dell'immobile, e dalla sua famiglia.

Custode giudiziario è l'avv. Antonio Guglielmetti, con studio in Salerno alla via Spinosa n. 26 (mail: aguglielmetti@volpeguglielmetti.it, PEC: aguglielmetti@pec.volpeguglielmetti.it, cell. 331/114.71.04)

Il prezzo base del lotto unico, arrotondato rispetto al prezzo di stima secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza di delega del 01/08/2025, è stabilito in **€ 190.000,000 (centonovantamila/00)**. L'offerta minima presentabile, ex art. 572 cpc, è stabilita per il lotto unico in **€ 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00)** corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc, ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto, minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ad un quarto (1/4), precisando che, in ogni caso, troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e dell'art. 572, commi 2 e 3, cpc, nella formulazione introdotta dal decreto legge n.83/2015 (coordinato con la legge di conversione 06.08.2015 n.132).

Nell'ipotesi di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base innanzi indicato, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

Il delegato avvisa che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inherente e quote condominiali relative, così come identificati, descritti e valutati nella CTU redatta dal arch. Giuseppe Perna depositata in atti che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le formalità, vincoli ed oneri anche condominiali a carico dell'acquirente nonché la regolarità edilizia e urbanistica dei beni e la destinazione urbanistica degli stessi che abbiansi qui per ripetute e trascritte. L'aggiudicatario, in

ogni caso, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 DPR 380/2001 e dell'art.40 L.47/1985.

Il delegato avvisa, altresì, che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali

differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata, inoltre, 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.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario relativamente alle predette attività da eseguirsi a cura della procedura). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita è **l'avv. Antonio Guglielmetti.**

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, cpc (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, cpc, 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, cpc), presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente"–"Tutorial" pubblicato sul PVP), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare 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, nell'ipotesi di aggiudicazione);

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;

5) la descrizione del bene;

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 di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 cpc) e del termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento

della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento; Ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali presenti nel CRO/TRN si dovranno inserire soli i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportati sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12) 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 suddetto regolamento;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

14) 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;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

All'offerta dovrà essere allegata

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

17) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredata da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica;

Se l'offerta è presentata da un minore, 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 valido documento di riconoscimento del minore;

Se l'offerta è formulata da più persone 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;

18) 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., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Si precisa che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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@giustiziacer.it*.

Le offerte di acquisto dovranno essere, a pena di inammissibilità, sottoscritte digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015

oppure

* 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 del D.M. n. 32 del 2015;

Al riguardo, si precisa 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 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.

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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: aguglielmetti@pec.volpeguglielmetti.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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: **PROCED ESEC RGE 107 2024 C VINC TRIBUNALE DI SALERNO** avente il seguente IBAN: **IT48J0103015200000007118017**, acceso presso Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Salerno. Il bonifico, con causale "**Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 107/2024 R.G.E., cauzione**", dovrà essere effettuato almeno nelle quarantotto (48) ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa 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 cpc).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità sopra indicate.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 20 gennaio 2026, alle ore 11,00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), 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 utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di aperture buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

* verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

* verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
* procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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, cpc

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità telematica asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, cpc

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte 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 scadere di sabato o in giorni festivi. I partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso di inizio gara e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore **Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare più rilanci non inferiori ad € 3.000,00 (tremila/00) rispetto a quello precedente, a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo tale da permettere agli altri partecipanti di effettuare eventuali 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. Pertanto, allo scadere di detto termine il sottoscritto professionista delegato, previa comunicazione da parte del gestore della vendita telematica, dichiarerà aggiudicatario colui che 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà disposta in 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 del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo del 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 utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice dell'esecuzione; i creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita), al fine di evitare l'aggiudica definitiva del cespote staggito, dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, procedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all'aggiudica, a restituire, mediante bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per la pronuncia di estinzione ai sensi dell'art. 629 cpc.

L'aggiudicatario, **nel termine perentorio (e, quindi, improrogabile) di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 cpc),

dovrà versare il saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), e le spese di trasferimento e gli altri oneri, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della eventuale differenza, oltre IVA se dovuta, provvedendo ad accreditare il saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra) e le spese di trasferimento e gli altri oneri, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, mediante accredito sul conto corrente avente il seguente IBAN: **IT48J0103015200000007118017**, acceso presso Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Salerno. Il Professionista delegato verificherà, disposta l'aggiudicazione provvisoria, che il versamento del saldo del prezzo sia accreditato nel termine fissato sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal Professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica.

Si avverte, altresì, che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo (120 giorni dalla data di aggiudicazione), l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, a pena di decadenza, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il mancato versamento del prezzo e del fondo spese di trasferimento, nel termine e con le modalità innanzi indicate, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, versata a titolo di multa. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2° cpc

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.lgs. 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice o al cessionario del credito, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione dello stesso, da effettuarsi nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione dell'accantonamento delle spese di procedura che il sottoscritto professionista indica sin d'ora nella misura del 20% del ricavato dalla vendita.

Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle

agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante dichiarazione scritta al professionista delegato nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione.

Del presente avviso ai sensi dell'art. 490 cpc, nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc sarà fatta pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." quale soggetto legittimato alla pubblicazione; pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sul quale saranno pubblicati l'ordinanza di nomina del sottoscritto professionista delegato del 17/7/2025, l'ordinanza di delega del 01/8/2025 e la relazione di stima innanzi richiamata). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it

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. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI (<http://www.abi.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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Tutti i compensi e le spese relative alle dette attività, da versarsi nella misura del 20%, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della differenza, cedono a carico dell'aggiudicatario. La materiale liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal custode giudiziario, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, salvo che questi lo esoneri espressamente.

In ogni caso il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di

nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art. 590 cpc, determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al Professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis cpc), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per *relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 cpc; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 15% e il 25% del valore del bene staggito). In particolare, il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc e con le modalità suindicate) 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 cpc.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 cpc e seguenti, dovrebbero essere compiute



in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio.

In ogni caso, per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione tra cui l'art. 173 quater.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi allo studio del professionista delegato all'indirizzo sopra indicato.

L'avv. Antonio Guglielmetti, nella qualità,

AVVERTE

- che il Custode Giudiziario dei beni pignorati è l'avv. Antonio Guglielmetti, con studio in Salerno alla via Spinoza n. 26, mail aguglielmetti@volpeguglielmetti.it pec aguglielmetti@pec.volpeguglielmetti.it cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione.

- che le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta dovrà 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

Salerno, 17 novembre 2025

*Il Professionista delegato
Avv. Antonio Guglielmetti*

