

AVVISO DI VENDITA**Proc. Esec. n. 166/2021 (riun. 189/2023) R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO**

L'avv. Lucio Siani (cod. fisc.: SNILCU74T30H703U), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione in data 16 aprile 2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 166/2021 R.E. del Tribunale di Salerno, visto il provvedimento del 13 agosto 2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 3 dicembre 2025, alle ore 15.00, e segg.**, procederà alla **vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 13.00 del giorno 2 dicembre 2025**.

Il professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO UNICO:

piena ed esclusiva proprietà 1000/1000 di compendio pignorato sito in Eboli (SA), alla via I Traversa Acqua dei Pioppi n. 2. Trattasi di un fabbricato monofamiliare, costituito da 2 piani fuori terra (piano terra con H= 2,84 m, sup. netta mq 145,73, sup. commerc. mq 138,69; e piano sottotetto con Hmax= 2,50 m - Hmin= 1,50 m - Hmed= 2,00 m, sup. netta mq 86,69, sup. commerc. mq 86,15), ed un terreno pertinenziale parzialmente pavimentato e parzialmente adibito a giardino. In esso è ubicata una piscina di pertinenza con relativi servizi per attrezzi e macchinari. Infine sono presenti n. 2 tettoie per il ricovero di auto e n. 1 gazebo adiacente la piscina.

DATI CATASTALI

- 1) Catasto Fabbricati di Eboli, Foglio 28, particella 2162, sub 2, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie 103 mq, ed escluse aree scoperte;**
- 2) Catasto Terreni di Eboli, Foglio 28, p.lla 809¹ di 113 mq, p.lla 1098 di 86 mq e p.lla 349 di**

¹ L'esperto per la stima ha precisato in perizia che la mappa catastale risulta sfalsata rispetto alla particella n. 809: quest'ultima si trova a ridosso della via pubblica e delimita il compendio, mentre in mappa, erroneamente, apparrebbe al di là della pubblica via. Trattasi di un mero errore grafico della mappa.

2280 mq, tutte di qualità seminativo irriguo arborato di classe 4.

CONFINI

A nord il compendio confina con la I Traversa Acqua dei Pioppi di Eboli;

A sud confina con proprietà aliena;

Ad est confina con proprietà aliena;

Ad ovest confina con proprietà aliena

PREZZO

Il prezzo base d'asta per il Lotto unico è stabilito in €285.120,00 (Euro duecentottantacinquemilacentoventi virgola zero zero).

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad €213.840,00 (Euro duecentotredicimilaottocentoquaranta virgola zero zero) per il Lotto unico.

PROVENIENZA

1. Atto di compravendita sottoscritto in data 14/04/2006 repertorio 8120 raccolta 1077 e registrato a Eboli il 18/04/2006 al n. 1404, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Salerno il 19 aprile 2006 ai numeri 21754/13101;

2. Atto di compravendita sottoscritto in data 29/10/2002 repertorio 18821 e registrato a Eboli al n. 3192, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Salerno il 06/11/2002 ai numeri 39613/29866;

3. Atto di compravendita sottoscritto in data 25/09/1981 repertorio 25917 e registrato a Eboli il 12/10/1981 al n. 4080, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Salerno il 21/10/1981 ai numeri 24131/20727.

Si rileva dalla visura storica catastale che l'intestazione delle particelle dei terreni indicano ancora dei concedenti, presumibilmente di epoca antecedente al 1974, ancorché vi siano tre atti di trasferimento innanzi citati, di cui uno risalente al 25 settembre 1981.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono presenti le seguenti formalità:

IMMOBILE: C.F. foglio 28 particella 2162 sub 2

ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755,

Pubblico ufficiale BRANCA FABRIZIO Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 3606 Registro Generale 32815,

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI EBOLI Repertorio 198 del 13/03/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE del 09/08/2021 Registro Particolare 26825 Registro Generale 34141,

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 4098 del 14/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IMMOBILI: C.T. foglio 28 particelle 349 – 809 – 1098

ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755

Pubblico ufficiale BRANCA FABRIZIO Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 28818

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6619 del 11/12/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
TRASCRIZIONE del 18/09/2023 Registro Particolare 31004 Registro Generale 38466,
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4234 del 10/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta occupato dal debitore esecutato in concessione legislativa ex art. 560 c.p.c. *(la detenzione dell'immobile di cui al lotto unico cesserà di produrre effetti al momento della pronuncia del decreto di trasferimento ndr).*

ANNOTAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

(Come da relazione tecnica in atti)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 12/03/2024 prot. n. 12132 si rileva che le particelle 809, 1098 e 349 del Foglio 28 di Eboli sono inquadrare in Zona Omogenea *E - Agricola*, precisamente *Ed - agricola di pianura*.

L'immobile del compendio ha i seguenti titoli autorizzativi:

- a) P.d.C. in sanatoria n. 47/1903/86 del 18/12/2000.
- b) DIA n. 27783 del 27/10/2002.
- c) P.d.C. in sanatoria ed il P.d.C. ordinario n. 32 del 24/02/2006.
- d) P.d.C. n. 138 del 26/10/2006 per la realizzazione della piscina pertinenziale sulla p.lla 349.

Alla luce dello stato dei luoghi e dallo studio della documentazione da parte dell'esperto per la stima, si evince che:

- 1) La recinzione del lotto in muro di tufo giallo su fondazione in cls, risulta abusiva e non sanabile alla luce dell'Ordinanza di demolizione n. 14088 del 02/05/2006;
- 2) Il tetto dello stabile, che presenta n. 4 abbaini è difforme rispetto a quello realizzato con DIA n. 27783 del 27/10/2002 e successive integrazioni, in quanto erano previsti 4 lucernari a raso e non 4 abbaini.
- 3) Il piano sottotetto, suddiviso in vari ambienti ed utilizzato come abitazione, risulta difforme a quanto assentito nella DIA n. 27783 del 27/10/2002 e confermato nel P.d.C. in sanatoria ed ordinario n. 32 del 24/02/2006, che prevedevano un sottotetto senza alcun divisorio.
- 4) L'immobile sia a piano terra (compreso ampliamento) che al piano sottotetto presenta diverse difformità prospettiche (porte e finestre) e diversa distribuzione interna, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo: P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006.
- 5) L'ampliamento di cui ai P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006 è stato assentito per una superficie di circa mq 46,00, mentre in realtà l'ampliamento ha una superficie di circa mq 53,40, eccedendo di m 3,40 rispetto ai 50 mq consentibili dal PUC nella Zona *Ed*.
- 6) Il terrazzo a livello del piano sottotetto, posto a copertura dell'ampliamento al piano terra risulta essere difforme a quanto previsto dai P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006, poiché si

prevedeva una copertura dell'ampliamento a falde inclinate.

7) Tutto il porticato che circonda il lato l'ampliamento al piano terra non era previsto dall'ultimo titolo autorizzativo: P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006.

8) Le tettoie per il ricovero delle auto, il gazebo a bordo piscina, la casetta in legno ad uso deposito attrezzi e doccia, nonché la pavimentazione che circonda la piscina (larga 2,60 m) 2 e tutta la pavimentazione rilevabile sul compendio risultano prive di titolo autorizzativo.

9) Non vi è agli atti alcun certificato di agibilità.

Difformità sanabili

Tra le difformità sanabili vi sono:

- Abbaini realizzati in luogo dei lucernari assentiti;
- Copertura dell'ampliamento da tetto a falde a lastrico-terrazzo;
- Variazioni prospettiche (finestre e porte);
- Diversa distribuzione interna del piano terra;
- Portico e sistemazione esterna (pavimentazione perimetrale all'immobile, agli ingressi del compendio e nei pressi della piscina);

Difformità NON sanabili

- Tettoie per auto, gazebo, casetta deposito-doccia (opere non realizzabili in zona *Ed* secondo il vigente PUC);
- Suddivisione sottotetto ad uso abitativo in quanto non rientrante nei limiti di altezza previsti per il recupero abitativo (L. R. 15/2000): altezza media minima per Legge = 2,40 m per comuni fino a 600 m s.l.m. - altezza media effettiva dei luoghi = 2,00 m);
- Recinzione del lotto con muro in tufo su cordolo in cls, per il quale pende Ordinanza di demolizione. Si consideri anche il fatto che essendo trascorsi i 90 gg da questa senza avervi ottemperato, il predetto muro è automaticamente acquisito al patrimonio comunale.

Il costo presuntivo per la regolarizzazione delle difformità sanabili è stato stimato dall'esperto in €15.000,00 oltre oneri di rimozione e demolizione.

VINCOLI E ONERI

(Come da relazione tecnica in atti)

Poiché trattasi di una villetta monofamiliare, non vi è nessun condominio.

Le particelle 349 e 809 del foglio 28, del Catasto Terreni di Eboli sono gravate da servitù costituita coattivamente dal Comune di Eboli rispettivamente in data 24/10/2006 rep. n. 34600 (Trascrizione 05/12/2006 nn. 66071/39866) e in data 03/09/2008 rep. n. 31470 (Trascrizione 31/12/2008 nn. 54095/40072).

Trattasi di servitù di acquedotto.

Della particella 349 sono asserviti mq 147,00 mentre della p.lla 809 sono asserviti mq 15,00.



* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE



1) Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.² *(il procuratore legale³ 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.⁴);*

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

- a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta *(in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione)*];
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva,
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata,
- e) la descrizione del bene,

² I procuratori legali *(esclusivamente)* possono fare offerte per persone da nominare.

³ Il termine deve intendersi sostituito da "avvocato" ex art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

⁴ Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

- f) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato avv. Lucio Siani),
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione,
- j) la data, l'orario, il numero identificativo dell'operazione (CRO o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento,
- k) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente,
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁵, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁶, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,

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

- a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
- b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente,
- c) copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,
- d) documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento comprovante i poteri e la legittimazione (**ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**);

⁵ L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

⁶ L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

- f) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da un pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- g) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni),
- h) se l'offerta è formulata congiuntamente 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);
- i) se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 3) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
- 4) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 2 dicembre 2025**, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- 5) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; o in alternativa: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3⁷ del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4⁸ del D.M. n. 32 del 2015).

6) **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15⁹, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (avv.lucio.siani@pec.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 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.

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

€213.840,00 (Euro duecentotredicimilaottocentoquaranta virgola zero zero)

per il Lotto unico.

8) **L'offerta sarà dichiarata inefficace: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**

⁷Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

⁸Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

⁹ Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 508500 – IBAN IT86B0843115200000000508500 – acceso presso la BCC Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, intestato al “TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 166/2021 conto vincolato”, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

10) In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, la cui ammissibilità sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta¹⁰.

12) Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

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

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

15) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai

¹⁰ 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.

sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

- a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso **d'inizio gara** e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore ;
- c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara **nella misura minima di € 5.000,00 (Euro Cinquemila virgola zero zero) per il lotto unico a pena di inefficacia;**
- d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

La gara avrà la durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Si avvisa che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore

offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

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

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

Il cespite viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò

tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo oltre IVA se dovuta (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 508500 – IBAN IT86B0843115200000000508500 acceso presso la BCC Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, intestato al “TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 166/2021 conto vincolato” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accredito nei tempi prescritti).

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, 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 che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.¹¹ Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.¹²

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione delle stesse alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni

¹¹ Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

¹² Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri da quest'ultimi adempimenti. Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che intenda ottenere l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile a cura del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c. (vecchio testo), formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza e le spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario cedono a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario); a tal uopo, l'esperto per la stima ha calcolato nella perizia le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta rinvenuti negli immobili pignorati.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito web www.astegiudiziarie.it (sui quali sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà data diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Infine, trattandosi di un compendio pignorato con valore di stima superiore ad € 150.000,00 è stata richiesta la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di un "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

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

* * *

Il Custode Giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Lucio Siani cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: Cell. 320.8328067 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.00 alle ore 20.00); lsiani@email.it; avv.lucio.siani@pec.it. Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro dieci giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

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

Salerno, li 22.09.2025

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv.to Lucio Siani