



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 168/2024

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Dario Bruno**, con studio in Salerno alla via Via Principessa Sichelgaita, n. 61, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante del 04/07/2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. **168/2024 RGE** pendente dinanzi il Tribunale di Salerno e promossa dalla **BCC NPLS 2021 S.R.L.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E., **ritenuto** di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata, e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **ritenuto** di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2015, n. 132, 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.; **rilevato** che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del ministro della giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla gazzetta ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n.119; **rilevato**, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità **"asincrona"** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; nomina gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;

AVVISA

che il giorno **28 APRILE 2026 ore 15,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica **"asincrona"** con plurimi rilanci, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto.

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita del lotto unico, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Ing. Pasquale Modica, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ di un fabbricato isolato, con prevalente destinazione abitativa, composto da piano seminterrato, terra e primo (livello sottotetto) con circostante area pertinenziale adibita a corte e terreno ubicato in area agricola del predetto comune, il tutto sito **in Montecorvino Pugliano (SA), Via Degli Ulivi, n. 18**, ed identificato dai seguenti dati catastali:

- **abitazione al piano seminterrato in NCEU al foglio 9, particella 1312, sub 2**, cat. A/2. classe 6 - 5 vani - rendita: € 387,34;
- **deposito al piano seminterrato in NCEU al foglio 9, particella 1312, sub 3**, cat. C/2. classe 3 - 277 mq- rendita: € 515,01;
- **abitazione al piano terra e primo, in NCEU al foglio 9, particella 1312, sub 4**, cat. A/2. classe 6-6,5 vani- rendita: € 503,55;
- **abitazione al piano terra e primo in NCEU al foglio 9, particella 1312, sub 5**, cat. A/2. classe 6-6,5 vani- rendita: € 503,55.

AREA COMUNE ESTERNA - NCEU: FL 9, P. LLA 1312, SUB 1- NCT: P. LLA 1312- ENTE URBANO:

L'area comune esterna graffata al fabbricato è costituita dalla p.la in NCT 1312- ENTE URBANO di consistenza 4.105mq (in NCEU corte comune p. lla 1312 sub 1).

La parte est dell'intera particella per una consistenza di circa 1.000 mq, a meno di un'aiuola e di un terrapieno adiacente al lato sud del fabbricato, risulta pavimentata con battuto in cemento e costituisce di fatto un'area comune di accesso pedonale e carrabile alle unità SUBB 2, 3, 4.

La restante porzione nella parte terminale est del fondo è invece costituita da terreno acclive, non attualmente coltivato, per una consistenza comprensiva dell'aiuola e del terrapieno di circa 2.700mq.

CONFINI: i confini delle unità immobiliari di interesse sono i seguenti:

Lato Nord: con altra proprietà terreno p. lla 1541;

Lato Sud: con altra proprietà terreno p. lla 873;

Lato Nord con Via Degli Ulivi;

Lato Ovest: con altra proprietà terreno p. lla 16.

Il tutto come riportato nella CTU dell'Ing. Pasquale Modica alla quale si rinvia integralmente per tutto quanto qui non riportato e per gli ulteriori dettagli illustrativi ed allegati.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il CTU riferisce che dalla documentazione reperita emerge che il fabbricato in oggetto è stato realizzato con PdC 66/06 rilasciato per la realizzazione di un fabbricato rurale e successiva DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008. Ad oggi quindi la regolarità edilizia del fabbricato deve essere ricercata nella conformità dello stato attuale dei luoghi con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ovvero DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato di circa 391mq adibito a deposito agricolo, piano terra di circa 125 mq adibito a deposito agricolo comprensivo di circa 41 mq di residenza e piano sottotetto non praticabile.

Allo stato attuale invece, al piano terra e primo (sottotetto) sono presenti n. 2 abitazioni (SUBB 4 e 5) ed al piano seminterrato un'ulteriore abitazione (SUB 2), conservando destinazione non residenziale solo il deposito al piano seminterrato allo stato semigrezzo (SUB 3).

Più nello specifico, della consistenza del piano seminterrato di circa 391 mq adibita a deposito agricolo, 95 mq sono stati adibiti a residenza; la consistenza complessiva del piano terra di circa 125mq è stata adibita totalmente a residenza, mentre da progetto la residenza prevista era di soli 41 mq; al piano sottotetto non praticabile sono stati realizzati circa 100 mq di residenza. In conclusione lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi rilasciati ovvero il PdC 66/06 e successiva DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008, per cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a residenziale.

Detta circostanza ha altresì comportato le modifiche dei prospetti e la realizzazione di balconate e terrazzi d'accesso. La riscontrata circostanza non risulta sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia, anche perché secondo i parametri vigenti in zona E1 il lotto minimo consentito per l'edificazione è di 25.000 mq (art. 122 NTA), mentre il lotto in oggetto ovvero la p. lla 1312 ha una consistenza di 4.105 mq.

Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi rilasciati per cambio di destinazione d'uso (piano terra, primo e parte del seminterrato) da deposito agricolo a residenziale. Detta circostanza ha altresì comportato le modifiche dei prospetti e la realizzazione di balconate e terrazzi d'accesso.

La riscontrata circostanza non risulta sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia, anche perché secondo i parametri vigenti in zona E1 il lotto minimo consentito per l'edificazione è di 25.000 mq (art. 122 NTA), mentre il lotto in oggetto ovvero la p. lla 1312 ha una consistenza di 4.105 mq.

Il lotto di ubicazione del fabbricato ovvero il terreno NCT del predetto comune del FL 9 p. lla 1312 ricade in ZONA AGRICOLA SEMPLICE E1.

Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione del CTU Ing. Pasquale Modica ed ai rispettivi allegati.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Il LOTTO UNICO risulta così occupato: l'abitazione p. lla 1312 sub. 2 risulta occupata dai genitori dei debitori; l'abitazione p. lla 1312 sub. 4 risulta occupata da uno dei debitori; l'abitazione p. lla 1312 sub. 5 risulta occupata da uno dei debitori; il deposito p. lla 1312 sub. 3, è detenuto dai debitori, allo stato semigrezzo e risulta utilizzato come deposito di materiali.

ONERI CONDOMINIALI

Il CTU riferisce che il LOTTO UNICO di vendita non risulta gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di fabbricato gestito autonomamente dai proprietari; pertanto non vi sono spese relative alla gestione ordinaria e straordinaria delle unità. Per quanto qui non riportato, si rinvia alla relazione del CTU Ing. Pasquale Modica.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: €. 152.700,00 (diconsi euro centocinquantaduemilasettecento/00) come da perizia di stima.

PREZZO BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO: pari al prezzo di stima di €.

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 114.525,00 (Euro centoquattordicimilacinquecentoventicinque/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 114.525,00 (Euro centoquattordicimilacinquecentoventicinque/00).

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO

Gravano sul Lotto di vendita le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione del 01/12/2009 ai nn. 6601/53811** – Pubblico Ufficiale L. Capobianco Repertorio 20641 del 26/11/2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- **Trascrizione del 24/01/2018 ai nn. 2479/3080** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 12354 del 08/12/2017 – Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- **Trascrizione del 10/07/2024 ai nn. 24612/30137** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 4853 del 13/06/2024 – Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Il Delegato invita a visionare i siti web **di tipo** e **www.astetelematiche.it**, nonché i siti Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it.

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 3807524234.

* * * * *

Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Dario Bruno, con studio in Salerno, alla Via Principessa Sichelgaita, 61, (Mob. 3807524234).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Pasquale Modica pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI

Il compendio immobiliare 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, 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione

del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da 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 a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie 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 il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Dario Bruno.

2. Offerta

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che: 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 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.), 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 telematica (pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, contenente, **a pena di inefficacia:**

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, 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 in caso di aggiudicazione]);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 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 per il Lotto Unico e il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ed oneri - non superiore a giorni 120 dalla data della vendita - del modo del pagamento (bonifico bancario), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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 presente regolamento;

13) 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 dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società); 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 un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, co. 1, lett f, c.c., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Il Professionista delegato da atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il Professionista delegato da atto e avvisa che **l'offerta non è efficace:** 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e con le modalità elencate.

Il Professionista delegato dà atto e avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, 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 del delegato alla vendita: **avvdariobruno@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, co. 1, 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.

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.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; si avverte della possibilità di conseguire, presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, con invito a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, presso il sito internet dell'ABI.

3. Termine e modalità di deposito offerta e cauzione

Il Professionista delegato stabilisce che l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10 % del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto

corrente vincolato n. 1886, acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop., filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 168/2024 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 64 Q 08342 15201 016010001886** con causale: "Cauzione acquisto Lotto Unico" n. RGE 168/2024 Tribunale di Salerno." Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 27 APRILE 2026**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta sarà considerata 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 P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

4. Verifica di ammissibilità e deliberazione delle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte fissata per il giorno **28 APRILE 2026 ore 15,00**, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista delegato in Salerno alla via Via Principessa Sichelgaita, 61.

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. 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" sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" sopra indicato, 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 (che saranno indicate nel verbale di vendita) 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.

I rilanci sono così stabiliti:

- **LOTTO UNICO, rilancio minimo di € 3.000,00.**

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 del Lotto oggetto della offerta e nel rispetto del rilancio minimo sopra indicato**; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata

automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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, secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: *i)* a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; *ii)* a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; *iii)* 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 utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere

al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente vincolato della procedura n. 1886, acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop., filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 168/2024 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 64 Q 08342 15201 016010001886** con causale: "Saldo prezzo acquisto Lotto unico" RGE 168/2024 Tribunale di Salerno." Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario e sul conto corrente sopra indicato, il fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) **nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio**, con causale: "Fondo spese di trasferimento aggiudica Lotto Unico" n. RGE 168/2024 Tribunale di Salerno."

Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

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.; 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 a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà data diffusione, su richiesta del professionista, dell'avviso,

dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sul sito internet: astetelematiche.it. Sarà data diffusione tramite il gestore Aste giudiziarie in linea di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni 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 esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura), **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**; 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.

Saranno eseguite presso lo studio del Delegato avv. Dario Bruno in Salerno, alla Via Principessa Sichelgaita, 61, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o dal cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via Principessa Sichelgaita, 61, tel. 3807524234, mobile 3807524234; avvdariobruno@pec.ordineforense.salerno.it.

Salerno, 24 febbraio 2026

il Delegato alla vendita
avv. Dario Bruno