

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 264/2021

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. **Vincenzo Celentano**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 26-27.10.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 264/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita senza con modalità telematica asincrona del compendio pignorato

AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2026** alle **ore 15.30**, procederà alla **vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente compendio immobiliare meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dall'arch. Alessandra D'Aniello.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Immobile ubicato nel Comune di Eboli (SA) in Via Scuola Eleatica n. 3, al centro della frazione Santa Cecilia e precisamente: appartamento riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune di Eboli, ed identificato all'NCEU, foglio 60, particella 176, sub 5 - z.c. 1 - piano primo, categoria A3, classe 1, vani 8, superficie catastale 173 mq totale - escluse aree scoperte 168 mq - rendita €. 640,41.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione si trova in una frazione di Eboli, denominata Bivio di S. Cecilia, a circa 13 km dal capoluogo dello stesso comune, servita da ogni sorta di servizio pubblico e privato. In particolare, il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dalla Via Scuola Eleatica n. 3, attraverso un cancello carrabile e pedonale e uno spazio esterno identificato dalla particella 176, interamente rifinito con pavimentazione per esterni.

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentanov@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Il fabbricato ha struttura in c.a. e muratura perimetrale in tufo, con solai in latero-cemento e copertura a due falde; di forma rettangolare si sviluppa lungo la direzione sud-nord ed è costituito da un piano terra e un piano sottotetto, entrambi con destinazione residenziale. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dal lato nord, da uno spazio esterno più ampio che consente l'accesso anche ad altri corpi di fabbrica bassi posti sullo stesso fondo. Dalle risultanze catastali ed ipotecarie risulta che tutti gli immobili insistenti sull'area individuata dalla particella 176 sono di proprietà *****. Pertanto, l'area esterna va considerata come proprietà comune di tutti gli immobili per una quota proporzionale al valore degli stessi. Al piano sottotetto si accede da nord, attraverso un infisso in parte vetrato ed in parte aperto, che immette nel corpo scale, dove una scala a due rampe, rivestita in marmo di colore rosso con venature grigie, conduce al piano sottotetto, in particolare al pianerottolo pertinenziale, dov'è collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento. L'immobile, che catastalmente e di fatto è destinato a civile abitazione, ha due ingressi: uno sul lato sud-ovest, che immette nel grande spazio di disimpegno, e l'altro sul lato nord-est, che immette nello studio. Esso ha accesso nell'ingresso ai (S=15,33mq), dove sul lato sud-ovest e nord-est ci sono due piccoli spazi di disimpegno e in fondo un ampio salone a6 (S=40,12mq), con un angolo cottura a7 (S=12,35 mg), illuminato da tre ampi infissi sul lato sud-ovest, due finestre laterali e una porta finestra centrale, prospicienti un balcone di superficie pari a 17,66 mq che affaccia su Via Scuola Eleatica. In particolare, sul lato nord-ovest, il disimpegno a2 (S=1,43mq), consente l'accesso al servizio igienico as (S=8,74mq), dotato di lavabo, bidet, wc, doccia, lavatoio e lavatrice, e alla camera da letto as (S=14,60mq); da quest'ultima si accede allo studio a (S=10,93mq). Dallo stesso ingresso- disimpegno (S=15,33mq), sul lato nord-est si accede al disimpegno as (S=4,07mq), che consente l'accesso alla camera da letto a (S=13,45mq) a sud-ovest, alla camera da letto air (S=5,61mq) a nord-est e al servizio igienico we1o (S=5,89mq), dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. L'immobile ha altezza variabile tra 2,10 m alla quota d'imposta e 3,10 m al colmo, presenta infissi esteri con persiane alla romana in alluminio (tranne nello studio e nel corpo scale dove gli infissi sono vetrate scorrevoli prive di sistema di oscuramento), e porte interne in legno tamburato. I pavimenti sono in grès porcellanato effetto marmo, di dimensioni (30x60) cmq, in tutta la casa tranne negli ambienti di servizio; infatti, i due servizi igienici hanno una pavimentazione di dimensioni (20x20) cmq di colore chiaro e posta a cardamone, e i rivestimenti alle pareti delle stesse dimensioni fino a un'altezza di 2 m; anche la cucina ha un rivestimento di dimensioni (20x20) cmq di colore chiaro fino a un'altezza di 2 m. Le finiture sono di discreta qualità ed in buone condizioni di manutenzione. L'unità risulta dotata di: impianto elettrico conforme alla regola d'arte; impianto idrico; impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, termoarredi in alluminio nei servizi igienici, e caldaia posta sul pianerottolo del vano scale, condizionatore monosplit nel salone collegato a un'unità esterna posta sul tetto di copertura, a cui si accede attraverso una botola in alluminio con scala retrattile, posta sul solaio di copertura del pianerottolo.

VvV

Via Tenente Nastro n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Stato di possesso: al momento dell'accesso l'immobile staggito risultava in possesso di uno degli esecutati.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 63.550,00** (sessantatremilacinquecentocinquanta/00) per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore** ad **Euro 47.662,50** (quarantasettemilaseicentosessantadue/50) per il **lotto unico**.

Rilanci plurimi: importo minimo **euro 3.000,00** (mille/00)

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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 è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'*art. 588 c.p.c.*

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'arch. Alessandra D'Aniello pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

Custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato avv. Vincenzo Celentano.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'arch. Alessandra D'Aniello nella relazione depositata agli atti, 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

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentanov@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove 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). 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. A tal riguardo si precisa che in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: **www.astetelematiche.it**;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Vincenzo Celentano.

Modalità di presentazione dell'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla*

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

*dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.) 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) una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente **a pena d'inefficacia**:*

I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione). L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura. L'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva. La descrizione del bene. L'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita. L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'importo versato a titolo di cauzione e la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.
- b) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

c) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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), c.c., 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.

d) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

e) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

f) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, quindi entro il giorno 09 APRILE 2026 alle ore 12:00.

L'offerta, a **pena di 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 del 2015, oppure, in alternativa, 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 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) 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; b) 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

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto professionista delegato alla vendita: enzocelentano.avv@legalmail.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 verrà 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. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento dell'operazione.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 264/2021" avente il seguente IBAN IT 18 E 08342 15201 016010001850 acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, con la causale "Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 264/2021 R.G.E. versamento cauzione". A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO FISSATO PER LA VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ' DELLE OFFERTE.

VvV

Via Tenente Nastro n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno di vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

L'offerta è inefficace:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) Se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 214/2021 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

ESAME DELLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 10 APRILE 2026 ore 15,30** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, alle udienze telematiche avrà 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.c., e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita in atti:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 il professionista procederà come segue:

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c.. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed in seguito alle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in avviso di vendita, ovvero **euro 3.000,00**. 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.

b) 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

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

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 co lui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)

TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione, di cui sopra) dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **Bonifico bancario intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 264/2021" avente il seguente IBAN IT 18 E 08342 15201 016010001850** acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, avente la seguente causale: **"Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva N° 264/2021 R.G.E.- Saldo"** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento— si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui 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.

SALDO SPESE

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)
TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione.

Il versamento del saldo spese (15% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo attraverso bonifico bancario su conto corrente intestato al **"Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 264/2021"** avente il seguente IBAN IT 18 E 08342 15201 016010001850 acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, avente la seguente causale: **"Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva N° 264/2021 R.G.E.- versamento spese"** (con la precisazione ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

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.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima dell'arch. Alessandra D'Aniello e all'ordinanza di delega del G.E., sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché verrà 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.

VISITA DEGLI IMMOBILI

VvV

Via Tenente Nastri n. 92 - 84084 Fisciano (SA)
TEL/FAX 089955625 MOBILE 3924533176 EMAIL enzocelentano@libero.it PEC enzocelentano.avv@legalmail.it

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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 saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in Fisciano, Via Tenente Nastri n. 92, ed ogni ulteriore informazione, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: cell. 3924533176, indirizzo email: enzocelentanov@libero.it, indirizzo pec: enzocelentano.avv@legalmail.it

Fisciano - Salerno, 26 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA
DELEGATO
Avv. Vincenzo Celentano