

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE DI SALERNO - AVVISO DI VENDITA (senza incanto telematica secondo il sistema dei plurimi rilanci asincrona) **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE Rge 268/2021 – lotti 1- 2**

L'avv. Giangerardo Miranda, con studio in Capaccio-Paestum alla Via C.A. Dalla Chiesa snc – Pal. Pane – Fabbr. A/2, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.¹, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giuseppina Valiante del 07.02.2026, nel procedimento espropriativo n. 268/2021 R.E, del Tribunale di Salerno, rilevato che, con la citata ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli 569² e 571³ 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., a norma dell'art. 490 c.p.c. **rende noto** che prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto arch. Donato Mirra e successiva integrazione depositata ritualmente nel fascicolo telematico, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato, **si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica, secondo il sistema dei plurimi rilanci, con modalità "asincrona"**, ai sensi dell'art. 24⁴ del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati, per l'adunanza del **di 14/07/2026, ore 11:00 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.30 del giorno 13/07/2026.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza, gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - (come da Ctu ed allegati alla stessa)

LOTTO 1

Piena Proprietà

Abitazione unifamiliare su un livello di piano terra in stato dismesso, privo di utenze, con pertinenziale corte comune e deposito in stato diruto per incendio, siti nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc, Via III Traversa.

L'unità immobiliare abitativa presenta una superficie utile complessiva di circa 76,30 mq, con altezza utile di 2,80 m.

Il deposito con sagoma originaria di complessivi 183,00 mq.

L'accesso è consentito da unico cancello carrabile comune, che immette nella corte sub. 1 della part. 689, bene comune non censibile, in uso anche ad altre unità immobiliari non esegutate, senza condominio formalmente costituito.

Individuazione Catastale:

Abitazione: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fol. 29, Part. 689, Sub. 5, Piano T, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Catast. Tot. 91 mq, R.C. € 477,72;

Locale deposito: N.C.E.U. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fol. 29, Part. 689, Sub. 2, Piano T, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 183 mq, Sup. Cat. Tot. 204 mq, R.C. € 274,08.

Confini:

Abitazione:

a nord, sul principale d'ingresso, tramite porzione triangolare di marciapiede pedonale, ed in assenza di recinzione con aree pertinenziali di competenza della part 688 non esegutate;

¹Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto. Si applica l'articolo 569, quarto comma...

²A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti [disp. att. 175]. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre...

³Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86].

⁴Il giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale. L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica ex artt. 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'art. 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al co 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'art. 12, co. 1, lettera n) e con sms.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a est, tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con viale erboso pedonale comune che afferisce alle aree di competenza della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3);

a sud, tramite setto murario cieco con unico varco da occludere, con altra unità immobiliare sub 3 non esegutata, sempre part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3);

a ovest, tramite setto murario dotato di doppio affaccio finestrato con ristretta fascia pedonale part 689 di uso comune e di allocazione allacciamenti utenze.

Deposito:

a nord, tramite setto murario superstite, con ristretta fascia pertinenziale comune di competenza della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3);

a est, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3);

a sud, tramite il perimetro di pavimentazione distinguibile, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3);

a ovest, tramite setto murario superstite, con più ampie aree pertinenziali comuni della part 689 (particella di uso comune anche ad altre u.i.u. non esegutate e accessibile sia dal cancello comune fronte strada via III traversa Ferfavone sia da terreni agricoli adiacenti in assenza di recinzione come i viali sterrati che permettono l'accesso da part 3).

Provenienza: gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di sentenza per divisione n. 5426/2017 del Tribunale di Salerno, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione creatasi a seguito del decesso del dante causa dello stesso esecutato, come da dichiarazione di successione del 16.04.2004, trascritta in data 12.07.2004 ai nn. 29474/22236 e successiva dichiarazione integrativa del 03.12.2009, trascritta il 16.12.2009 ai nn. 56002/44708. Al defunto la piena proprietà, in regime di comunione legale con il coniuge, della particella n. 2 del fol. 29 (su parte della quale è stato realizzato il fabbricato del quale fanno parte gli immobili escomiati), è pervenuta per atto di compravendita Per Notar Pasquale Torella del 31.03.1977 rep. n. 32123, trascritto in data 06.04.1977 ai nn. 8466/7460 da terzi.

La storia degli intestati in Catasto Fabbricati corrisponde a quella ipotecaria sopra descritta. Il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato realizzato su parte della zona di terreno originariamente censita al fol. 29, part. 2, di a. 75.70 e precisamente sull'area di mq. 2007, individuata in NCT al fol. 29, n. 689, come ente urbano di a. 20.07 a seguito di T.M. del 30.04.2004 prot. SA0138266.

Pervenuto al debitore esecutato in virtù di accettazione tacita di eredità trascritta in data 03/07/2025 al registro particolare 23185 e registro generale 29110.

Stato di occupazione: Libero.

Regolarità edilizia: In merito agli aspetti edilizi, si osserva che detti fabbricati strutturati in muratura portante e di epoca vetusta risalgono a periodi di edificazione antecedenti al 01/09/1967 e pertanto non suscettibili di alcun titolo edilizio ab origine.

Dal confronto tra l'effettivo stato dei luoghi e i grafici catastali, emerge una sostanziale conformità dei grafici stessi con lo stato dei luoghi, pertanto il Lotto Uno è da ritenersi sostanzialmente regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Entrambi gli immobili afferenti al Lotto I risultano meritevoli di interventi di manutenzione straordinaria (abitazione sub 5) e/o ricostruzione (deposito diruto sub 2), per cui resterà facoltà dell'acquirente finale interfacciarsi con gli uffici tecnici posti per competenza onde poter istruire le pratiche edilizie più idonee per il recupero dei manufatti.

Oneri: Sulle aree pertinenziali comuni del Lotto 1 part. 689, insiste Servitù trascritta di Acquedotto e Rete Gas come di seguito:

- **COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il 05/12/2006 ai numeri R.G. 66161 R.P. 39956, a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DESTRA SELE e contro tra gli altri anche il debitore esecutato. (vincolo permanente non cancellabile).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 52.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 39.000,00

RILANCIO: Euro 3.000,00

LOTTO DUE

Piena Proprietà

Terreno agricolo sito nel Comune di Eboli (SA) alla Contrada Ferfavone snc di complessivi mq. 5.912 occupati in parte da sede stradale e in parte coltivabili.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it



Individuazione Catastale:

N.C.T. Eboli (SA), Contrada Ferfavone snc, Fol. 29, Part. 293, Sup. Tot. 5.912 mq., R.D. € 76,89, R.A. € 60,03, Particella divisa in 2 porzioni:

- SEMIN. IRRIG., Sup. 1.627 mq., R.D. € 10,50, R.A. € 11,34,

- FRUTTETO, Sup. 4.285 mq., R.D. € 66,39, R.A. € 48,69.

Confini:

a ovest, sul lato opposto della via III Traversa Ferfaone, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part.lle 3, 687, 688 e 689;

a est, sempre in assenza di recinzione, per il tramite di viabilità canali irrigui e filari alberati, con gli appezzamenti ed i manufatti di cui alle part.lle 718, 719, 710 e 5 non eseguite;

a sud, in assenza di recinzione, con la servitù di passaggio sotto il piano campagna identificata come part. 431 non eseguita.

Provenienza: gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di sentenza per divisione n. 5426/2017 del Tribunale di Salerno, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione creatasi a seguito del decesso del dante causa dello stesso esecutato, come da dichiarazione di successione del 16.04.2004, trascritta in data 12.07.2004 ai nn. 29474/22236 e successiva dichiarazione integrativa del 03.12.2009, trascritta il 16.12.2009 ai nn. 56002/44708. Al defunto la piena proprietà, in regime di comunione legale con il coniuge, della maggiore consistenza della particella n. 293 del fol. 29, è pervenuta per atto di compravendita Per Notar Pasquale Torella del 31.03.1977 rep. n. 32123, trascritto in data 06.04.1977 ai nn. 8466/7460 da terzi.

La storia degli intestati in Catasto Fabbricati corrisponde a quella ipotecaria sopra descritta. La particella n. 293 del fol. 29, deriva dalla denuncia di frazionamento n. 59, dell'originaria part. n. 293 di ha. 2.21.00, presentata in data 02.01.1987.

Pervenuto al debitore esecutato in virtù di accettazione tacita di eredità trascritta in data 03/07/2025 al registro particolare 23185 e registro generale 29110.

Stato di occupazione: Libero

Destinazione Urbanistica: dall'accesso presso l'U.C.T. e dalla consultazione del titolo di proprietà principale risulta il terreno è privo di manufatti. Lo stesso risulta soggetto a vincolo paesaggistico (Dlgs 42/2004), ricade nell'ambito delle fasce di rispetto dei canali e dei fossi (art. 45), risulta collocato all'interno del territorio comunale di Eboli e ricade nella seguente zona:

ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio

SOTTOZONA Ed: di pianura

Oneri: Porzione di part. 293 è asservita al transito interpodereale lungo Via III Traversa Ferfavone.

Sul Terreno agricolo part 293 Lotto 2, con riferimento alla porzione di passaggio interpodereale, esistono anche Servitù trascritte di Acquedotto e Rete Gas come di seguito:

- **COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA DI ACQUEDOTTO** trascritta il 05/12/2006 ai numeri R.G. 66161 R.P. 39956, a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DESTRA SELE e contro tra gli altri anche il debitore esecutato. Servitù insistente anche sul Terreno Lotto Due part 293 e sulle aree pertinenziali comuni del Lotto 1 part 689 (vincolo permanente non cancellabile);

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritta il 21/10/2013 ai numeri R.G. 38490 R.P. 31524, a favore di SNAM RETE GAS S.P.A. e contro tra gli altri anche il debitore esecutato.

Servitù insistente tra gli altri immobili anche sul Terreno Lotto Due part 293 (vincolo permanente non cancellabile).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 15.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 11.250,00

RILANCIO: Euro 1.000,00

Disposizioni per la presentazione dell'offerta

- 1) ciascun offerente, ex art. 571, co. 1, cpc, 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.⁵ (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, 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.⁶), 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 la legge con modalità telematica da pagarsi su **pst.giustizia.it** da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente a pena di inefficacia: a) 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

⁵I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

⁶Il 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.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero Iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l che precede; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁷, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁸, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) 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: p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**; q) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali**; r) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione**; s) **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**); t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1 lett. f codice civile, la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima normativa.

- 2) L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, 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.
- 3) 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).
- 4) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
- 5) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- 6) L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568⁹ e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso la Banca Capaccio Paestum e Serino al seguente Codice IBAN: IT 55C084311520000000511749 - **Codice BIC: ICRAITRRBZO, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**
- 7) 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 **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.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, co. 5 del DM 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015.

⁷L'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.

⁸L'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'art. 2, co. 1, lettera n). Si applica il co. 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

⁹Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ex art. 569, co. 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

- 8) 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.
- 9) **Esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15¹⁰, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 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.
- 10) 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.
- 11) Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, sul conto corrente della **Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino** intestato alla procedura espropriativa RGE n. 268/2021 **IBAN** IT 55C084311520000000511749; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- 12) 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. 385¹¹. 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 cpc.
- 13) Le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) nella misura del **15%** da calcolarsi sul prezzo di aggiudica, salvo conguaglio, da versarsi sul conto corrente della **Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino** intestato alla procedura espropriativa RGE n. 268/2021 **IBAN** IT 55C084311520000000511749 al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.
- 14) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione e successiva integrazione, 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 del 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 trascrizioni di pignoramento; 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

¹⁰ 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.

¹¹ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

procedura). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

- 15) È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, compresi i numeri di telefono, è reperibile presso lo studio del delegato o sul sito internet www.abi.it. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

La gara avviene alle seguenti condizioni

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale). 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 nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle 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.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" sarà autorizzata esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare **offerte in aumento, cioè rilanci, pari ad € 3.000,00, a pena di inefficacia, per il Lotto 1 e pari ad € 1.000,00, a pena di inefficacia, per il Lotto 2**; 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, 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 l'indirizzo di posta elettronica certificata 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, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

Il professionista provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 cpc, determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

Il termine improrogabile per il versamento del saldo del prezzo è di giorni centoventi dalla data di aggiudica mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso la Banca Capaccio Paestum e Serino al seguente Codice IBAN: IT55C084311520000000511749 - Codice BIC: ICRAITRRBZO. Tale termine è perentorio a pena di decadenza dall'aggiudica a norma dell'art. 587¹² cpc e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa. Nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà corrispondere il fondo spese di trasferimento, nella misura del 15% del valore del bene staggito.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4¹³, D.Lgs. 385/1993, 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 del 25%.

Il professionista delegato provvede 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., a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre allegare la dichiarazione "antiriciclaggio" come previsto dall'art. 585u.c. c.p.c., resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007.

La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V¹⁴, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI¹⁵ legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

LA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie In linea spa, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Del presente avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quaranta-cinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Parimenti, sarà data diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea 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.

Il Professionista Delegato effettuerà presso il proprio studio in Capaccio-Paestum (SA) alla Via C.A. Dalla Chiesa snc, Pal. Pane-Fabbr. A/2, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

¹²Se 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 [disp. att. 176]. 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.

¹³Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile.

¹⁴Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

¹⁵Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it



Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto telefonico ai nn.0828/724884 ovvero ed unicamente per urgenze 339/4860433 dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Giangerardo Miranda anche in qualità di Custode Giudiziario dei beni pignorati ex art. 559¹⁶ cpc, nominato dall'Ill.mo GE come in atti nel prefato giudizio.

Gli ausiliari (Delegato alla Vendita, Custode Giudiziario 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, lì 07/04/2026

il Professionista Delegato alle Vendite
avv. Giangerardo Miranda



¹⁶Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti senza diritto a compenso. Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti. Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534.