

Avv. Guglielmo Cantillo

Corso Vittorio Emanuele, n. 58

84123 Salerno

Tel.: 089256908 - Cell. 328.5327202

avv.guglielmocantillo@legalmail.it - guglielmocantillo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. n. 30/19 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO

Il sottoscritto **Avv. Guglielmo Cantillo**, C.F.: CNTGLL75A01H703D, nato a Salerno l'1.1.1975, p.e.c. avv.guglielmocantillo@legalmail.it, nominato con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 23 giugno 2022 professionista delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2019 R.G.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita del 22 novembre 2023 ed il successivo provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa Enza Faracchio in data 7 febbraio 2025, di proroga della vendita ed il provvedimento del G.E. dott. De Pasquale del 28/02/2026 di prosecuzione delle operazioni di vendita.

A V V I S A

che il **giorno 30 giugno 2026, alle ore 10.00 e segg.**, procederà alla **vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 9.30 del giorno 29 giugno 2026**.

Il professionista delegato, in qualità di referente della procedura, avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si espone di seguito la consistenza immobiliare dei beni staggiti, come risultante dalle relazioni di stima e dai relativi allegati a firma degli esperti estimatori, nonché dalla perizia integrativa del 28 settembre 2023, relativa ai Lotti 1 e 3, a firma del Geom. Marco De Santis:

Diritto di Proprietà per la quota 1000/1000.

Lotto n.1 (Comune di Ricigliano – località Coste), beni di proprietà esclusiva del debitore esecutato, siti in Ricigliano (SA), identificati al catasto terreni al Foglio 21, p.lle 210-213.

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 7.113 mq, ubicato nel Comune di Ricigliano (SA) alla località Coste. L'accesso al fondo, la cui conformazione morfologica è irregolare, pianeggiante, avviene dalla limitrofa strada Don Felice. Il suolo risulta sfruttato (si alternano due qualità di colture: seminativo di mq. 5383 e vigneto di mq. 1718) ed in un buono stato di manutenzione. Si evidenzia, altresì, che una minima porzione della particella n. 213, pari a circa 12 mq, risulti di fatto occupata da oltre trent'anni dal fabbricato identificato al fg. 21, p.lla, 228 sub 9, non oggetto di pignoramento. Si rileva, inoltre, la presenza di un elettrodotto.

Lotto n.2 (Comune di Sicignano degli Alburni – località Tempona Tauriello), beni in Sicignano degli Alburni (SA), identificati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 56, p.lle nn. 1-2-3-23-24-76 ed al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 56, p.lla 164/1. Beni di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 173.479 mq, ubicato nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA), alla località Armo Immacolata-Tempona Tauriello.

L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale. Il suolo ha conformazione morfologica irregolare, inizialmente pianeggiante per poi discendere a valle verso Sud, sino al Fiume Tanagro. Si rileva, inoltre, sul fondo la presenza di un rudere di circa 112 mq identificato in catasto fabbricati al Fg. 56, p.lla 164, sub. 1). V'è, inoltre, la presenza di alcuni tralicci.

Lotto n.3 (Comune di Ricigliano – località Pantano), beni in Ricigliano (SA), identificati al Catasto Terreni al foglio n. 22, p.lle 45-104-105-106-224, di proprietà esclusiva della debitrice esecutata.

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 15.206 mq, ubicato nel comune di Ricigliano (SA) alla località Pantano. L'intera consistenza risulta ubicata a Nord rispetto alla Strada Provinciale, con caratteristiche morfologiche che conferiscono una scarsa appetibilità (p.lle 45-104-105-106-224).

Il prezzo a base d'asta per i tre lotti è il seguente:

LOTTO UNO: € 9.157,73 (euro novemilacentocinquantesette/73);

LOTTO DUE: € 224.999,68 (duecentoventiquattromilanovecentonovantanove/68);

LOTTO TRE: € 10.424,23 (diecimilaquattrocentoventiquattro/23).

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore ai prezzi base innanzi indicati, purché in misura non eccedente 1/4 dei suddetti valori, e cioè non meno di:

- € 6.868,30 (seimilaottocentosessantotto/30) per il Lotto Uno;
- € 168.749,76 (centosessantottomilasettecentoquarantanove/76) per il Lotto Due;
- € 7.818,20 (settemilaottocentodiciotto/20) per il Lotto Tre.

TITOLI DI PROVENIENZA

a) I beni afferenti al Lotto n. 1, identificati al catasto terreni del Comune di Ricigliano (SA) al Foglio 21, part.lle 210 e 213, risultano di proprietà piena ed esclusiva (1/1) dell'esecutato per averli ricevuti con Atto di donazione del 21 maggio 1989 per Notar Parisi di Contursi Terme (SA), repertorio n. 5991, registrato ad Eboli (SA) in data 08.06.1989 al numero 1488 e trascritto a Salerno il 13 giugno 1989 al n. 15378/12065. Tale atto costituisce già di per sé provenienza ultraventennale regolarmente trascritta e non necessita di ulteriori indagini su provenienze antecedenti. Si evidenzia come l'esecutato compaia nelle visure storiche catastali come "livellario" ed il Comune di Ricigliano come "diritto del concedente", circostanza questa già evidenziata nella certificazione notarile per Notaio Esposito e nelle allegate relazioni di stima in atti degli esperti estimatori: Ing. Cuozzo ed Arch. Marina Lupo. Si ribadisce, altresì, che una minima parte della particella n. 213, pari a circa 12 mq, risulti di fatto occupata – da oltre un trentennio - dal fabbricato identificato al fg. 21, p.lla, 228 sub 9, non oggetto di pignoramento.

b) I beni afferenti al Lotto n. 2, identificati al Catasto Terreni del Comune di Sicignano degli Alburni (SA) al Foglio 56, p.lle nn. 1-2-3-23-24-76 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune di Sicignano degli Alburni al foglio 56, p.lla n. 164/1, risultano essere di proprietà astratta ed indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno dei debitori esecutati per averli acquistati in virtù di atto di compravendita del 10 giugno 1999 per Notar Antonio Orlando, di Mercato San Severino (SA), repertorio n. 29205, registrato a Mercato San Severino in data 30 giugno 1999 al n.5674 e regolarmente trascritto a Salerno il 1° luglio 1999 ai nn. 19738-39/14922-23. Tale atto costituisce già di per sé provenienza ultraventennale regolarmente trascritta e non necessita di ulteriori indagini su provenienze antecedenti.

c) I beni afferenti al Lotto n. 3, identificati al Catasto Terreni del Comune di Ricigliano (SA) al foglio n. 22, p.lle 45-104-105-106-224, risultano essere di proprietà piena ed esclusiva (1/1) della debitrice esecutata, per averli acquistati in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita per Notaio Roberto Orlando di Polla (Sa) in data 20 novembre 2001, n. repertorio 3265, trascritto a Salerno in data 23 novembre 2001 ai nn. 33488/25449, beni pervenuti per donazione in virtù di Atto di Notaio Parisi di Battipaglia (SA) in data 12 gennaio 1980, registrato ad Eboli (SA) in data 28 gennaio 1980 al n. 581 e trascritto a Salerno in data 5 febbraio 1980 ai nn. 3348/2931.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per tutti gli immobili del compendio pignorato - oggetto di un contratto di affitto di fondi rustici (reg. in data 14.06.2018 al n. 2681, per la durata di anni 15) - è stata emessa dal Tribunale di Salerno, G.E. dott.ssa De Pasquale, in data 27 ottobre 2025, Ordinanza di liberazione degli immobili pignorati e la relativa procedura è in corso a cura del custode giudiziario. L'Ordinanza di liberazione predetta è stata, altresì, confermata dal medesimo G.E. con provvedimento del 13 febbraio 2026, di rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi.

ANNOTAZIONI URBANISTICHE

Dalla Relazione Notarile del Notaio Massimo Esposito, nonché dalle Relazioni di stima degli esperti stimatori, Ing. Cuozzo, Arch. Lupo e Geom. Marco De Santis, oltre che dalle visure immobiliari visionate dal sottoscritto Avvocato, si apprende che la situazione catastale dei beni staggiti è la seguente:

Unità Negoziale n.1 - Beni in Ricigliano (SA)

Bene	Foglio	P.lla	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	21	210	SEMINATIVO	1	64 are 13 ca	41,40 €	29,81 €
2	21	213	VIGNETO	1	7 are	8,13 €	5,60 €

Unità Negoziale n.2 - Beni in Sicignano degli Alburni (SA)

Bene	Foglio	P.lla	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	56	23	FRUTTETO	1	2 ha 14 are 10 ca	€ 165,86	€ 55,29
2	56	24	FRUTTETO	1	40 are 00 ca	€ 30,99	€ 10,33
			PASCOLO	21	3 are 94 ca	€ 0,41	€ 0,31
3	56	164/1	F/2	UNITA' COLLABENTI			
4	56	1	PASCOLO ARB	U	7 are 60 ca	€ 0,75	€ 0,59
			FRUTTETO	1	95 are 22 ca	€ 73,77	€ 24,59
5	56	2	PASCOLO ARB	U	1 are 27 ca	€ 0,12	€ 0,10
			FRUTTETO	1	1 ha 63 are 69 ca	€ 126,81	€ 42,27
6	56	3	FRUTTETO	1	11 ha 42 are 30 ca	€ 884,92	€ 294,97
7	56	76	INCOLT PROD	20	66 are 67 ca	€ 2,07	€ 0,34

Unità Negoziiale n.3 - Beni in Ricigliano (SA)

Bene	Foglio	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza	Redd. Dom.	Redd. Agr.
1	22	45	ULIVETO	3	54 are 33 ca	€ 11,22	€ 11,22
			PASCOLO ARB	U	0 are 67 ca	€ 0,10	€ 0,10
2	22	104	ULIVETO	3	1 are 79 ca	€ 0,37	€ 0,37
			PASCOLO	2	5 are 41 ca	€ 0,20	€ 0,20
3	22	105	SEMINATIVO	3	22 are 4 ca	€ 5,12	€ 5,69
4	22	106	PASCOLO	2	30 are 4 ca	€ 1,09	€ 1,09
5	22	224	ULIVETO	3	37 are 78 ca	€ 7,80	€ 7,80

STATO DI POSSESSO

Custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato è il sottoscritto professionista delegato avv. Guglielmo Cantillo. L'intero compendio immobiliare pignorato è nel possesso materiale dell'affittuario, come da contratto di affitto di fondi rustici innanzi menzionato.

* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.¹ (*il procuratore legale² 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.³;*)

2) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data

¹ I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

² Il termine deve intendersi sostituito da "avvocato" ex art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

³ Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

- e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenete a pena di inefficacia:
- a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (*in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione*)];
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
 - c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva,
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata,
 - e) la descrizione del bene,
 - f) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato avv. Lucio Siani),
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
 - h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,
 - i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione,
 - j) la data, l'orario, il numero identificativo dell'operazione (CRO o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento,
 - k) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente,
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁴, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁵, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
 - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
- Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:
- a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
 - b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente,
 - c) copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,
 - d) documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo

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

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

di aggiudicazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento comprovante i poteri e la legittimazione (**ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**);

f) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da un pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;

g) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo delle esecuzioni),

h) se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

i) se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

4) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **entro e non oltre le ore 9.30 del giorno 29 giugno 2026, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).**

5) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; o in alternativa: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3⁶ del D.M. n. 32 del 2015, con

⁶Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4⁷ del D.M. n. 32 del 2015).

6) Esclusivamente nei casi di mancato funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15⁸, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (avv.guglielmocantillo@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 venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

8) L'offerta non è efficace: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 010/505223 acceso presso la BCC di Capaccio Paestum Serino IBAN IT03Z0843115200000000505223 intestato alla "PROC.ESEC.IM.N.30/2019", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

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

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

⁷Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

⁸Il 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.

GARA TELEMATICA DI AGGIUDICAZIONE

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

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

3) In caso di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al **valore a base d'asta**, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al **valore a base d'asta** (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

- a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso *d'inizio gara* e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- c) fermo restando il rispetto dell'importo minimo del valore di ciascun lotto a pena di inefficacia, ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara nella misura minima di € 1.000,00 (*Euro Mille virgola zero zero*) per i lotti 1 e 3 e di € 5.000,00 (*Euro Cinquemila virgola zero zero*) per il lotto 2;
- d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

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

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

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

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

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

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

7) 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.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione degli elaborati peritali redatti dall'Ing. Sabato Cuozzo, dall'Arch. Marina Lupo e dal Geom. Marco De Santis, che saranno pubblicizzati nelle modalità di seguito indicate.

Il cespite viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Qualora 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); la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 010/505223 acceso presso la BCC di Capaccio Paestum Serino IBAN IT 03Z084311520000000505223 intestato al "PROC.ESEC.IM.N.30/2019".

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.⁹ Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.¹⁰

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione 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

⁹ Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

¹⁰ Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri da quest'ultimi adempimenti. Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che intenda ottenere l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile a cura del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva). L'ordine di liberazione sarà eseguito, come per legge, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex art.* 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sui siti web www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e le relazioni di stima, comprensive di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, il professionista delegato provvederà a pubblicare tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. l'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della Società predette garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il professionista delegato, ove ritenuto opportuno, è stato autorizzato alla divulgazione di un estratto del presente avviso di vendita, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato.

Si rende noto che i partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ciascuna banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito internet dell'ABI l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. È possibile contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse dalle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, così come indicato nella sezione dedicata del sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito in Salerno, Corso Vittorio Emanuele, n. 58 o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo avviso, utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: Tel.089/256908- Cell. 3285327202 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.00 alle ore 19.30); email: guglielmocantillo@gmail.com; p.e.c.: avv.guglielmocantillo@legalmail.it

Salerno, li 22.04.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO



Avv. Guglielmo Cantillo
ASTE GIUDIZIARIE logo with gavel icon

