



STUDIO LEGALE
Avv. Febronia Pichilli
Via Bastioni 41/H 84122 - Salerno
Tel/fax 089/3180076
Pec: pichilli@pec.it e-mail: avvmoniapichilli@gmail.com

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esecutiva n. 340/2019 R.G.E. Tribunale di Salerno

L'Avv. Febronia Pichilli, con studio in Salerno Via Bastioni 41/H, nella qualità di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa E. Faracchio in data 21/11/2023 e succ. integr. nella procedura esecutiva n. 340/19 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2026, alle ore 12,00**, presso il proprio studio sito in Salerno alla Via Bastioni 41/H, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** del lotto di seguito meglio descritto nella perizia estimativa in atti .

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione dell'esperto arch. Myriam Caputo (depositata in data **22.11.2022** e succ.

integrazioni)

LOTTO CINQUE

Quota 1/1 di un immobile (accatastato A/2 come abitazione) ubicato al piano rialzato di un fabbricato risalente al primo trentennio del 1900 avente destinazione civile; l'accesso avviene sia dal marciapiede di via Mario Antonio Alfani al n. civico 4 e sia da una corte privata di altra proprietà accessibile sempre da via Mario Antonio Alfani civico n. 8 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). L'immobile, di altezza pari a circa 4,24 mt., è in buone condizioni; è dotato di impianto idrico ed elettrico (a norma), di riscaldamento con caldaia esterna nella corte privata. La distribuzione planimetrica è regolare di forma rettangolare con prevalente esposizione ad ovest sud-ovest, i materiali utilizzati sono di media qualità. Risulta composto da: n. 2 vani comunicanti tra loro e da un ampio bow window (ove sono presenti problemi di infiltrazioni di acqua), utilizzati come studio privato. Si prevede la dotazione di un servizio igienico interno. L'immobile sub. 19 presenta le seguenti pertinenze: n. 2 locali cantina e n. 1 locale soffitta ubicati rispettivamente al piano



seminterrato e al piano sottotetto del medesimo fabbricato. Le rifiniture sono di qualità media. La consistenza dell'immobile è pari a 91,00 mq di S.R. netta e comprensiva delle pertinenze.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono iscritti al N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) e sono così individuati al Foglio 4 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.la 546 sub. 19 – categoria A/2, RC € 371,85 – Via Mario Antonio Alfani, civico n. 8 – piano: T (rialzato);

Confini: a nord con stessa proprietà, ad ovest con cortiletto (vanella) annesso all'immobile in questione, ad est con stessa proprietà e a sud con corte privata di altra proprietà accessibile al civico n. 8 di via Mario Antonio Alfani.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato legittimamente. La sua costruzione risale al primo trentennio del secolo 1900. Il fabbricato ricade: in zona omogenea B – di completamento del P.d.f. vigente a partire dall'anno 1970 e in zona omogenea B3 – residenziale soggetta a Piano di Recupero dell'attuale P.R.G. vigente e approvato con D.P.G.R. n. 18 del 07.01.1988, già adottato in data 05.04.1986 con Delibere di C.C. n. 15; nell'ambito del P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, l'area di sedime del fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato, non rientra sia nella perimetrazione dell'area a Rischio Idraulico che in quella a Rischio da frana.

L'immobile sub. 19 presenta le seguenti difformità: 1] frazionamento con modifica di opere interne del piano sottotetto al fine di ricavare il locale soffitta di utilizzo esclusivo: tale difformità è sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 1 del T.U. D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con pagamento di una sanzione pecuniaria; dalla perizia risulterebbe altresì che l'immobile è stato utilizzato nel corso degli anni come studio privato/ufficio e che un eventuale cambio di destinazione d'uso dei n. 2 vani e bow window ubicati al piano rialzato, eventuale difformità sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 1 del T.U. D.P.R. n. 380/2001 successive modifiche ed integrazioni, con pagamento di una sanzione pecuniaria. All'uopo si specifica altresì che, in merito al presente lotto, il G.E. con provvedimento del 15/02/2024 ha stabilito di *"procedere alla vendita del presente lotto secondo la destinazione catastale"*.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia in atti non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale risulta utilizzato dalla parte debitrice in qualità di proprietario.

Quota 1/1 Abitazione – immobile ubicato al piano secondo di un fabbricato risalente al primo trentennio del 1900 avente destinazione civile; l’accesso avviene sia dal marciapiede di via Mario Antonio Alfani al n. civico 4 e sia da una corte privata di altra proprietà accessibile sempre da via Mario Antonio Alfani civico n. 8 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). L’immobile, di altezza pari a circa 2,90 mt., è in buone condizioni; è dotato di impianto idrico ed elettrico (a norma), citofonico, telefonico, di riscaldamento con caldaia esterna collocata in un terrazzo esterno, impianto di condizionamento. La distribuzione planimetrica è regolare di forma rettangolare con esposizione su tutti i quattro lati, i materiali utilizzati sono di media qualità. Risulta composto da: n. 7 vani di cui alcuni molto ampi (sala da pranzo con camino, soggiorno, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, tre camere da letto, studiolo), ingresso, cucina, n. 3 bagni, n. 3 ripostigli di cui uno con lavanderia, corridoio con disimpegni, n. 2 terrazzi scoperti e n. 1 terrazzo coperto. Le rifiniture sono di qualità media. La consistenza dell’immobile è pari a 279,56 mq di S.R. netta.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono iscritti al N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) e sono così individuati al Foglio 4 del Comune di Pontecagnano Faiano, p.la 546 sub. 13 categoria A/2, RC € 1.355,70 Via Antonio Alfani nn. 4-8 – piano: 2 (secondo).

Confini: In merito ai confini dell’immobile pignorato, si precisa che esso occupa l’intero piano secondo del fabbricato.

REGOLARITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA

L’immobile è ubicato nel parte relativa alla soprelevazione (secondo piano) del fabbricato la cui costruzione (legittima) risale al primo trentennio del secolo 1900. Per la sopraelevazione sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi: Licenza Edilizia n. 27 del 09.04.1976 e Concessione Edilizia n. 2 del 07.01.1978 (Variante alla L.E. n. 27/76). Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 07.08.1980 prot. n. 6059. L’intero fabbricato ricade: in zona omogenea B – di completamento del P.d.f. vigente a partire dall’anno 1970 e in zona omogenea B3 – residenziale soggetta a Piano di Recupero dell’attuale P.R.G. vigente e approvato con D.P.G.R. n. 18 del 07.01.1988, già adottato in data 05.04.1986 con Delibere di C.C. n. 15; nell’ambito del P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, l’area di sedime del fabbricato ove è ubicato l’immobile pignorato, non rientra sia nella perimetrazione dell’area a Rischio Idraulico che in quella a Rischio da frana. L’immobile sub. 13 presenta le seguenti difformità: 1] modifica di opere interne: tale

diffidenza è sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 1 del T.U. D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con pagamento di una sanzione pecuniaria; 2] nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni; occorre il ripristino dello stato dei luoghi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia in atti non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato dal debitore con il suo nucleo familiare.

PREZZO LOTTI

LOTTO CINQUE

- 1) Prezzo base: € 109.000,00 =
- 2) Offerta minima: € 81.750,00=
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 3.000//00=
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 26 gennaio 2026 ore 12,00;
- 5) Data e ora inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27 gennaio 2026, alle ore 12,00
in SALERNO VIA BASTIONI 41/H;
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 28 gennaio 2026 ore 12,00 (se vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento);
- 7) IBAN C.C. per deposito cauzione: IBAN: IT05T0843115200000000507665 – Banca di credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino.

8) CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO SEI

- 1) Prezzo base: € 345.000,00=
- 2) Offerta minima: € 258.750,00=
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 5.000//00=
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 26 gennaio 2026 ore 12,00;
- 5) Data e ora inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27 gennaio 2026, alle ore 12,00
in SALERNO VIA BASTIONI 41/H;
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 28 gennaio 2026 ore

12,00 (se vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento);

7) IBAN C.C. per deposito cauzione: IBAN: IT05T084311520000000507665 – Banca di credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino.

8) CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie In linea S.p.a..

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

2. Offerta.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'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.) presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, a pena di inefficacia:

1) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione); in caso di società o altro ente, il documento deve essere

riferito al legale rappresentante e corredato da documento comprovante i poteri o la legittimazione (statuto, certificato camerale, procura speciale);

- 2)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3)** l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4)** il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5)** la descrizione del bene;
- 6)** l'indicazione del referente della procedura;
- 7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8)** l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10)** la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;
- 12)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- 13)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;
- 14)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 15)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 16)** copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 17)** copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 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; 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);

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

19) 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, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Si avvisa che, l'offerta, in via alternativa: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure: 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 del

D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta

consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del

2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it, 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei

caso 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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (pichilli@pec.it); nei casi di mancato funzionamento

dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente

e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione

dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 26/01/2026

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 507665 intestato alla Proc. Esec. R.E. 340/19 Tribunale di Salerno acceso presso

la **Banca di credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino** – filiale di Salerno al **IBAN: IT05T0843115200000000507665**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora

nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile. 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inherente.

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, o altre spese e oneri 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 cespote oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comm. 6, c.p.c. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno

ASTE GIUDIZIARIE® cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'offerta non è efficace:

- 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 sul conto corrente bancario – intestato alla Proc. Esec. R.E. 340/19 Tribunale di Salerno acceso presso la **Banca di credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino** – filiale di Salerno al seguente IBAN: **IT05T084311520000000507665** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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 n. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.).

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015.

3. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; 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; 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 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" ed avrà una durata di ventiquattro (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 € 3.000,00 per il Lotto Cinque ed € 5.000,00 per il Lotto Sei; 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

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 dogliananza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (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.

4. Informazioni per l'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine di CENTOVENTI (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionario per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura del 20% o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate; Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione ex art. 585 c.p.c..

5. Adempimenti pubblicitari.

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sarà data diffusione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; saà data altresì diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A., dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura

della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A: 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 disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Per gli immobili posti in vendita con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 sarà realizzata a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. un "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti borsuali e compensi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, Avv. Febronia Pichilli Via Bastioni 41/H tel./fax 0893180076 – PEC: pichilli@pec.it, dove saranno svolte anche 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto Avv. Febronia Pichilli. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare la scrivente ai seguenti recapiti Tel. 089/3180076 mail avvmoniapichilli@gmail.com cellulare 3342212244, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. La visita degli immobili potrà essere prenotata esclusivamente attraverso il Portale



delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita funzione “prenota visita immobile”, con l'inserimento dei dati richiesti.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 - email: assistenza@astetelematiche.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si rimanda alle vigenti norme di legge.

Salerno, lì 28/10/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Febronia Pichilli

