

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI SALERNO

PROC. ES. IMM.RE nr. 347/2012 R.G.E.

L'avv.to **Stefania Di Florio**, Professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., giusta Ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Enza Faracchio, il 06.05.2025, nella procedura es. imm.re nr. 347/12 R.G.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal Decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge nr. 132/2015;

preso atto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni contenute nella Relazione dell'esperto, Arch. Francesco Avagliano, depositata il 16.10.2013 in ordine all'esatta individuazione dell'immobile ed alla stima del relativo valore di mercato;

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2025**, alle ore **15,00** e segg., procederà al primo tentativo di **vendita pubblica senza incanto, con modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci"**, 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 **13.00 del giorno 17 dicembre 2025**.

Il Professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, altresì, che il gestore della vendita

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito **www.astetelematiche.it**.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

(come da relazione di stima in atti e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore).

LOTTO N.1: Piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 193, sub 15, CAT. A2, cl. 2, vani 6,5, superficie catastale tot. 149Mq, r.c. 587,47, al 3° piano del condominio denominato "Palazzo Di Benedetto", sita in Eboli (SA) alla via Socrate n. 20.

Attraverso la strada principale si accede all'androne condominiale dove è possibile usufruire della scala condominiale e dell'ascensore, che permettono l'ingresso alle varie unità immobiliare del fabbricato.

L'APPARTAMENTO oggetto di stima risulta essere in buone condizioni, presenta una superficie utile interna di mq 118.52, con un'altezza interna pari a ml 3.02, con n. 2 balconi che si estendono sui versanti Nord-est e Nord-ovest, per una superficie complessiva di mq 34,05. Il suddetto appartamento consta di un ingresso di mq 7,71 che permette l'accesso sia alla prima camera da letto dedicata ai figli, individuata come Camera 1 di mq 14.68, sia al disimpegno di mq 14.37 che funge da collegamento per tutti gli altri vani. Il primo vano a cui si accede dal disimpegno è il soggiorno/cucina, un unico grande ambiente di 33,87 mq. Proseguendo lungo il disimpegno troviamo la camera matrimoniale, Camera 2, di mq 19.66, il bagno di mq 6.14, la seconda camera dedicata ad altri figli Camera 3 di mq 18.67 ed un piccolo ripostiglio di 3.42 mq. Attraverso la camera 1 e il soggiorno/cucina si accede al primo balcone di mq 12.53 che si sviluppa

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

sul versante nord-ovest del fabbricato, mentre al secondo balcone di mq 21.52 che si sviluppa sul versante Nord-est si accede attraverso la camera matrimoniale e la camera 2. L'appartamento è dotato di infissi in alluminio di recente installazione, presenta pavimenti in mattonelle della tipologia segata e non è dotata di impianti di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato in via transitoria in virtù di titolo non opponibile all'aggiudicatario, pertanto, è da considerarsi giuridicamente libero.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA : *l'Esperto riferisce che è stato effettuato accesso agli atti all'Archivio del Comune di Eboli per verificare la documentazione disponibile inerente il Lotto 1. E' stata fornita copia della licenza di costruzione, con la quale è stato edificato il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione. Contestualmente alla Licenza di Costruzione è stato fornito il Certificato di Abitabilità del fabbricato.*

PREZZO

Il prezzo base d'asta per il Lotto n.1 è stabilito in € **46.368,00** (Euro quarantaseimilatrecentosessantotto/00), ai sensi delle disposizioni di Delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad € **34.776,00** (Euro trentaquattromilasettecentosettantasei/00).

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima, redatta dall'Arch. Francesco Avagliano, da intendersi interamente richiamata nel presente avviso.

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno
cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

LOTTO N.2 : Piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 871, CAT. A/2, cl. 3, vani 7,5, sup. Tot. 189 mq, r.c. 813,42, sita in Eboli Località Torre Barriate (Strada Provinciale 230). Attraverso la Strada Provinciale 230 si accede ad un cortile privato che circonda il fabbricato. Il fabbricato si presenta del tipo isolato ed è composto da un piano seminterrato, un piano fuori terra ed un sottotetto adibito a deposito, esso è in ottimo stato di conservazione data anche la recente data di edificazione che in base alla copia della Concessione Edilizia fornita in fase di sopralluogo si può presumibilmente attribuire alla fine degli anni '90. L'immobile presenta una struttura portante in c.a., con un interasse variabile e compagnature in mattoni forati con uno spessore di 35 cm ed una copertura costituita da un tetto a quattro falde realizzate con travetti in legno grezzo e tegole marsigliesi. Dal piazzale esterno a quota 0,00 si accede, con l'ausilio di una scala esterna, al piano primo a quota + 1,40. Percorrendo il porticato esterno, a quota +1,40, si accede all'appartamento composto da ingresso/disimpegno, un salotto, un cucina doppia, due bagni, sono presenti inoltre tre camere da letto, inoltre è presente un piccolo ripostiglio, dal qual attraverso una botola si accede al sottotetto. Dalla camera da letto e dal bagno si accede al terrazzo 2, mentre dalla cucina si accede al terrazzo. Tali ambienti presentano un'altezza interna utile di 3,00 ml. Gli ambienti interni, come quelli esterni, si presentano in ottimo stato di conservazione, le finiture sono di livello medio infatti sono stati utilizzati materiali del tipo industriale come i pavimenti in gress porcellanato in tutti vani ed anche nei bagni. Gli infissi esterni sono costituiti da romane in alluminio e da infissi interni in PVC. Gli impianti presenti nell'immobile risultano del tipo economico, caratterizzati

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

dai soli servizi essenziali. Il piano seminterrato, al quale si accede dal versante Sud-Est del fabbricato, a quota -1,05 m, è composto da due macro ambienti, la cantina di 26,13 mq a quota -1,68 m e la taverna di 97,72 mq a quota -1,05 m. Gli impianti sono essenziali, nella taverna è presente sia l'impianto idrico che elettrico, mentre la cantina ne è sprovvista. Le altezze interne dei due ambienti sono di 2,10 ml per la taverna e di 2,73 ml per la cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato in via transitoria in virtù di titolo non opponibile all'aggiudicatario, pertanto, è da considerarsi giuridicamente libero.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA : l'Esperto riferisce che, *confrontando lo stato dei luoghi con il progetto redatto dall'Ingegnere Agostino Napoli, autorizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Eboli il 02/10/1997, protocollo n.19510/96, si può affermare che sono presenti sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici approvati dalla Concessione. Gli abusi eseguiti risultano non sanabili. Si rimanda alla CTU per la quantificazione delle spese di ripristino.*

PREZZO

Il prezzo base d'asta per il Lotto n.1 è stabilito in € **84.666,00** (Euro ottantaquattromilaseicentosestantasei/00), ai sensi delle disposizioni di Delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad € **63.499,50** (Euro sessantatremilaquattrocentonovantanove/50).

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima, redatta dall'Arch. Francesco Avagliano, da intendersi interamente richiamata nel presente avviso.

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. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);

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 e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenente 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. Stefania Di Florio);
- 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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 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); 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); nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

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 minorenne 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 13.00 del giorno 17 dicembre 2025, allegando anche la ricevuta**

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno
cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

P.IVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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 (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.

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 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

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

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. nr. 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.stefaniadiflorio@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. nr. 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 inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore a € 34.776,00 (Euro trentaquattromilasettecentosettantasei/00) per il Lotto n. 1 e non inferiore

ad € € 63.499,50 (Euro sessantatremilaquattrocentonovantanove/50) per il LOTTO n. 2.

8) L'offerta sarà dichiarata inefficace: 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. 71243.61 – IBAN IT 74 M 01030 15200 000007124361- acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - filiale di Salerno, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 347/2012, conto vincolato TRIBUNALE DI SALERNO –", *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 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.

GARA TELEMATICA - AGGIUDICAZIONE

11) Le buste telematiche contenenti le offerte 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, 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

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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.

12) 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.

13) Potranno partecipare alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

14) 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.

15) 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. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

16) 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**:

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

- 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) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara nella **misura minima di € 1.000,00 (Euro mille/00) per il LOTTO N. 1 e nella misura minima di € 3.000,00 (tremila/00) per il LOTTO N. 2 a pena di inefficacia;**
- d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

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,

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno
cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

con la stipula di un apposito verbale, **prorogata - se cadente di sabato o nei 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, del minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

17) 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).

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

18) 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.

19) 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 dell'elaborato peritale redatto dall'Arch. Francesco Avagliano.

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 attive e passive inerenti, parti 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

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, oltre IVA se dovuta (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 dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (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. 71243.61 – IBAN IT 74 M 01030 15200 000007124361- acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - filiale di Salerno, intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RGE 347/2012, conto vincolato **TRIBUNALE DI SALERNO**, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accredito nei tempi prescritti.

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Nei procedimenti fondati su credito fondiario per l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento potrà essere sostituita, ex art. 41, comma 410, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (qualora il creditore fondiario sia autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione prima del versamento della differenza prezzo), dal pagamento diretto alla Banca Creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà all'uopo indicata; si applicheranno in ogni caso tutte le disposizioni contenute al Capo 45) dell'Ordinanza di delega, cui espressamente si rimanda.

Il termine per il versamento della differenza prezzo non è da considerarsi un termine processuale e, pertanto, non soggiace alla sospensione prevista ex art. 1, legge 7 ottobre 1969, n. 742, per il periodo tra il 1° agosto e il 31 agosto (ex ceteris Cass. civ. Sez. III Sent., 18 giugno 2022, n. 18421).

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'IVA, se dovuta, 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.

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

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

P.IVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

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., tranne che l'aggiudicatario non lo esoneri da questi ultimi adempimenti. L'aggiudicatario, in ogni caso, si farà carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto di cui all'art.560 c.p.c. (cfr. Capo 35 Ordinanza di delega); con salvezza di ogni ulteriore provvedimento del G.E.

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/>), a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea spa", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito web www.astegiudiziarie.it; (sui quali sarà pubblicata anche l'Ordinanza di vendita, e la relazione di stima, redatta ai sensi degli artt.568 cpc e 173 bis Disp. Att. cpc, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Aste Giudiziarie Inlinea spa di dare diffusione – tramite il sistema Rete Aste Real Estate - 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. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

che trattasi dell'unico annuncio autorizzato; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista delegato, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa del "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso sul portale del gestore, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio 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

Via Trento n. 170 – 84129 Salerno

cell. 3289542426

pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it

email: avv.stefaniadiflorio@gmail.com

PIVA 04791990650 C.F. DFLSFN79D46H703N

STEFANIA DI FLORIO
AVVOCATO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Stefania Di Florio, con studio in Salerno, cap 84129, via Trento n. 170, cui è possibile rivolgersi, **previo appuntamento telefonico**, utilizzando i seguenti numeri telefonici e/o indirizzi di posta elettronica: cell. 3289542426; e mail: avv.stefaniadiflorio@gmail.com; pec: avv.stefaniadiflorio@pec.it.

Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro tre giorni dal termine per la presentazione delle offerte. Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode 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 09.10.2025

Il P.D.V.

Avv. Stefania Di Florio