

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura esecutiva n. 50/2008 AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Elena Pompeo, con studio in Salerno, alla Via M. Mascia, n. 8, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 01 ottobre 2024 in sostituzione del precedente delegato alla vendita, con la quale veniva disposta l'ulteriore vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 50/2008 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c, considerato che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c. come riformato, la vendita senza incanto del compendio pignorato risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 cpc, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **06 novembre 2025 alle ore 12,00** si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto telematico con modalità "asincrona" con unico rilancio, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritto  
DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti):

**LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO: Appartamento sito nel comune di Campagna alla località Quadrivio via Starza ubicato al 2° piano int. 5 e censito nel N.C.E.U. al foglio 78 Particella 1470 sub 17 Categoria A/2 classe 6 Consistenza 7 vani Rendita € 668,81 confinante a Nord con area comune condominiale, a sud con vano scale, ad est ed ovest con beni eredi xx e con beni xx. L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 05 novembre 2025.**

L'esperto, Ing. Antonio Pierro, con la propria relazione estimativa del 25 marzo 2010 così riferisce:

**Dati catastali**

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono ubicati nel Comune di Campagna alla località Quadrivio via Starza s.n.c. e censiti nel N.C.F. come di seguito:

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

Appartamento alla via Starza ubicato al 2° piano int. 5 piano 2° Foglio 78 Particella 1470 sub 17 Categoria A/2 classe 6 Consistenza 7 vani Rendita € 668,81 confinante a Nord con area comune condominiale a sud con vano scale, ad est ed ovest con beni eredi xx e con beni xx.

### **Descrizione della zona**

Ubicazione: Comune di Campagna alla frazione Quadrivio che dista a circa 2,5 Km dal paese e circa 4,5 Km dall'autostrada Salerno- Reggio C. La località è una frazione del comune con nuovi insediamenti urbanistici abitativi e commerciali tuttora in forte espansione con urbanizzazioni primarie e secondarie complete ben servita da negozi, scuola dell'obbligo, banca, ufficio postale e chiesa; le strade sono ben asfaltate e discretamente ben tenute, mezzi di comunicazione numerosi e frequenti.

### **Caratteristiche costruttive.**

Fabbricato costituito da un piano terra più tre piani in elevazione con struttura in c.a. solai a struttura mista in c.a. e laterizio; murature perimetrali in laterizio a cassa vuota; muri divisori interni da 10 cm tra vano e vano e da 20cm tra alloggio ed alloggio; androne pedonale in marmo lucidato; scale con struttura in c.a. con alzate, pedate e pianerottoli con marmo lucidato, finiture esterne facciate con intonacate; balconi e terrazzi pavimentati in grès; serramenti in legno e doppi infissi alla romana. Il fabbricato condivide gli spazi condominiale con altro fabbricato ed il lotto è recintato perimetralmente; ad esso si accede con cancello pedonale ed automatico per le autovetture; citofono all'esterno. Finiture interne: soffitti e pareti con intonaco civile e pitturazione; servizi rivestiti fino a ml 2,00ml in ceramica, pavimenti in grès porcellanato apparecchi igienici di tipo normale e rubinetteria di tipo pesante; serramenti interni in legno; Impianti: ascensore, riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa, acqua potabile municipale, energia elettrica, telefono, fognatura raccordata alla rete pubblica, citofono, antenna TV. Buono stato generale di conservazione e manutenzione. Stabile di decoroso aspetto architettonico, normale distribuzione planimetrica interna e finiture interne ben curate.

### **Corrispondenza dei beni pignorati**

Il C.T.U. ha effettuato il confronto tra l'atto di pignoramento promosso da xx, le visure catastali, l'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati ed ha così concluso: da tali dati si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e l'atto di pignoramento. L'esperto riferisce, altresì, che non sono presenti, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Sulla regolarità edilizia e urbanistica l'esperto così riferisce:**

Il Ctu così riferisce: da accertamenti svolti presso l'U.T. del Comune di Campagna è emerso quanto segue:

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

l'immobile è stato edificato con la concessione edilizia n°86/90 prot.144647 del 31.12.1990 rilasciata ai sigg. xx per l'edificazione del fabbricato

la variante in corso d'opera è la n°5/92 rilasciata a xx, successivamente volturata al sig. xx

nuova concessione edilizia per locali parcheggio, diversa distribuzione interna e sistemazione esterna rilasciata col n.64/94 al sig. xx

il fabbricato e quindi l'appartamento non gode del certificato di abitabilità richiesto dal sig. xx in data 06.02.1998 con prot.1925 poiché il Comune con prot. 2558 del 19.02.1998 aveva chiesto la seguente documentazione integrativa: dichiarazione del tecnico della conformità dell'opera eseguita con quella consegnata al catasto; dichiarazione congiunta ai sensi dell'art.17 della l.373/76; dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della l.46/90; nulla osta Vigili del Fuoco autorizzazione scarico in fogna o Autorizzazione Provinciale sez. Antinquinamento.

La suddetta documentazione a tutt'oggi non è stata presentata dal richiedente. Tuttavia, per il fabbricato è stato presentato il collaudo in c.o. depositato all'Ufficio del Genio Civile di Salerno con prot.13384 Reg.3784 del 08.08.1993 depositato dall'ing. xx ed è stata prodotta la dichiarazione del Direttore dei lavori ing. xx della conformità dell'opera realizzata, ovvero del fabbricato, alle concessioni edilizie n.86/90 del 31.12.1990 variante n.5/92 e 80/92 nonché dell'ultima concessione n.64/94 e che i locali sono salubri.

Il prezzo base per il **LOTTO UNICO** è stabilito in €. **81.562,50 (Euro ottantunomilacinquecentosessantadueeuro/50)**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi pari ad €. **61.171,87 (Euro sessantunomilacentosettantunoeuro/87)**.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è provvisoriamente occupato e verrà rilasciato al momento della aggiudica. Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Elena Pompeo (089-2592591-2582524) alla quale rivolgersi per visionare l'immobile.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Antonio Pierro del 25 marzo 2010 che sarà pubblicata sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto ing. Antonio Pierro nella relazione depositata in Cancelleria, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento. Eventuali suppellettili e/o mobili che dovessero essere lasciati all'interno dei compendi dovrà essere smaltita a cura e spese dell'aggiudicatario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed ogni accertamento utile con invito a prendere visione degli immobili.

## **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: Aste giudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

Sarà cura della Società 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;

### **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 al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non 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];

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

il numero o altro dato identificativo del lotto;

la descrizione del bene;

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

l'importo versato a titolo di cauzione;

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;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);

l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, 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;

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

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);

in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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).

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**Si dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 57742,90 acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Salerno, intestato a Proc. Esec. rge conto vincolato Tribunale di Salerno al seguente iban IT62K0103015200000005774290, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto** o in alternativa è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fidejussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

Si dà atto ed avvisa che 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@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, 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 del 2015. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

ASTE  
GIUDIZIARIE®

generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it](mailto:avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità della offerta, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile; in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura;

eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); 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'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 05 novembre 2025.**

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 vincolato sul conto corrente bancario n. 57742,90 acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Salerno, intestato a Proc. Esec. rge conto vincolato Tribunale di Salerno al seguente iban IT62K0103015200000005774290.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ed 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 ¼ dello stesso.

### **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, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno alla Via Mario Mascia 8 ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale). La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" si dispone che il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In questo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà **una durata di 24 ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 50.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di 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

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

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, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

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

In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta; il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.; il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione; disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (pari al 20% del valore del bene staggito salvo conguaglio);

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**il versamento del saldo del prezzo è fissato in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa);** il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo; il professionista delegato concede il termine all'aggiudicatario per il versamento del fondo spese di trasferimento (pari al 20% del valore del bene staggito salvo conguaglio) mediante versamento da effettuarsi sullo stesso conto corrente acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Salerno dove è confluita la caparra ed il saldo prezzo o su un diverso conto corrente dedicato appositamente alle spese e sempre intestato alla procedura rge 50 del 2008 comunicato dal Delegato a mezzo pec;

qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (pari al 25%). Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a: valutare se il creditore istante possessa i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993; a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate.

Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Elena Pompeo

Via M. Mascia, n. 8 – 84123 Salerno

Tel. 089/2592591-2582524



Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

### **Adempimenti pubblicitari**

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). 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. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso la liberazione di suppellettili, mobili e/o altro materiale di risulta resterà a cura e carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 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, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il sito aste giudiziarie 0586/20141 o presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via Mario Mascia, n. 8, tel. 089/2592591-2582524 [avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it](mailto:avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it).

Salerno, 21/08/2025

Il Delegato alla Vendita

Avv. Elena Pompeo

