

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE
N° 75/2022 E 71/2023 R.G.E.

L'Avv. **Laura Cavallo**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., con ordinanza resa in data 23.9.2023 dal G.E. (dottssa Enza Faracchio) nella procedura esecutiva immobiliare **n. 75/2022 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa da AMCO Asset Management Company s.p.a. rappresentata dall'avv. Giuseppe Stanzone, a norma dell'art. 490 c.p.c., riunita con provvedimento del 27.6.2023 alla procedura espropriativa **n. 71/2023 R.G.E.**

Avvisa che

Previo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva di vendita tramite piattaforma www.astetelematiche.it, **il giorno 23.12.2025 alle ore 13.00**, avrà luogo la **VENDITA COMPETITIVA** nella modalità **"asincrona telematica"** presso lo studio del Professionista Delegato in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 (studio Legale Iannicelli & Associati) del seguente bene.

Oggetto della vendita

Lotto Uno

Appartamento residenziale in Pellezzano (SA), alla Via G. Nicotera n. 45, in N.C.E.U. del predetto Comune e identificato come segue:

- **Foglio 1, part. 694 sub 15 graffata part. 696 sub 17 graffata part. 760 sub 26**, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale 317 mq, rendita € 1.053,57;

Lotto Due

Locale deposito in Pellezzano (SA), alla Via G. Nicotera n. 43, in N.C.E.U. del predetto Comune e identificato come segue:

- **Foglio 1, part. 694 sub 16 graffata part. 696 sub 18 graffata part. 760 sub 27**, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, superficie catastale 290 mq, rendita € 636,28 e **corte pertinenziale** al **Fog. 1, part 837**, di mq 208 con accesso da Via Montecalvario n. 4 e n. 6;

Lotto Tre

Locale deposito in Pellezzano (SA), alla Via Montecalvario n. 2, in N.C.E.U. del predetto Comune e identificato come segue:

- **Foglio 1, part. 696 sub 19**, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 66,52;
La completa descrizione e valutazione degli immobili può essere rilevata dalla perizia di stima del CTU (ing. Marta Garofalo) del 25.1.2023 come integrata con relazione esplicativa del 29.6.2023 e dai relativi allegati, a cui si fa pertanto espresso rinvio, che sono visionabili tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e www.astegiudiziarie.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure www.astetelematiche.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. e relazione integrativa in atti)
LOTTO UNO

Piena proprietà di appartamento in Pellezzano (SA), alla Via G. Nicotera n. 45.

L'immobile può individuarsi come di seguito:

-) **Abitazione** in Pellezzano (SA), alla Via G. Nicotera n. 45, in Catasto Fabbricati - **Foglio 1, part. 694 sub 15 graffata part. 696 sub 17 graffata part. 760 sub 26**, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale 317 mq, rendita € 1.053,57.

L'immobile è un appartamento sito al 2° piano, con annessa copertura esclusiva a terrazzo al 3° piano di un fabbricato che si articola su 3 piani complessivi.

Si compone di ampio ingresso da cui si articolano studio, sala da pranzo con camino e salone triplo; dalla sala da pranzo si accede all'ampia cucina ed al corridoio, su cui affacciano tre ampie camere regolari e la zona servizi, composta da n. 2 bagni e lavanderia e ripostiglio.

Dall'ingresso, peraltro, si accede con scala esclusiva esterna al piano di copertura a terrazzo, privo di parapetti perimetrali.

L'immobile si presenta in buono stato di uso e manutenzione e ha rifiniture di livello medio, con pavimenti in cotto o in graniglia e ceramica decorata e porte in legno; la dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento); vi è caldaia con termosifoni ad elementi per la zona notte.

La superficie residenziale complessiva assomma a 265 mq; l'altezza interna nella zona giorno e notte è di m 3,45; per la zona servizi varia tra m 2,62 e m 3,30. La superficie del terrazzo di copertura misura circa mq 259.

I balconi hanno superfici di circa 1,54 e presentano un minimo sporto su via G. Nicotera. Le aperture sono su tre fronti e la visibilità è libera.

Stato di occupazione:

Il bene è occupato dalla parte debitrice, autorizzata alla permanenza fino al decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 cpc.

Prezzo base d'asta: 175.700,00, pari al precedente prezzo di vendita ribassato del 20% rispetto al precedente tentativo, giusta autorizzazione del G.E. del 15.8.2025.

L'importo così ottenuto è arrotondato alla cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

Offerta minima: € 131.750,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00

LOTTO DUE

-) **Piena Proprietà di locale deposito in Pellezzano (SA), alla Via G. Nicotera n. 43, nonché dell'antistante corte pertinenziale con accesso da Via Montecalvario.**

I beni sono identificati in N.C.E.U. del predetto comune di Pellezzano (SA) come segue:

- **Deposito in Foglio 1, part. 694 sub 16 graffata part. 696 sub 18 graffata part. 760 sub 27**, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, superficie catastale 290 mq, rendita € 636,28 annui; piano T-1 e antistante corte pertinenziale al **Fog. 1, part 837**, di circa

208 mq complessivi posta su Via Montecalvario con accesso dal civico n. 4 e dal n. 6.

Il locale è ubicato al piano seminterrato dell'edificio di Via G. Nicotera e vi si accede sia dal piano terra, da una porta posta all'interno dell'androne condominiale con scala esclusiva, sia dall'esterno, su via Montecalvario, dove al civico n. 4 vi è porta in ferro e al civico n. 6 vi è un accesso carrabile con cancello automatico, che immettono su corte di proprietà esclusiva di seguito descritta;

- **Corte pertinenziale al Fog. 1, part 837**, di circa 208 mq complessivi con ingresso da Via Montecalvario, attraverso un accesso carrabile a mezzo di cancello automatico al civico n. 6 e ingresso pedonale al civico n. 4, adibita in parte a giardino e in parte a rampa carrabile su cui affacciano gli ingressi del deposito, chiusi da saracinesca.

Il deposito consiste in un grande ambiente allo stato grezzo, con altezza utile interna variabile. Nella parte che confina con il terrapieno presenta infiltrazioni e muffa. La dotazione impiantistica è essenziale e datata, con impianto idrico ed elettrico.

Lo stato di manutenzione complessivo può definirsi carente.

Confina a Sud con la strada (Via Montecalvario); a Nord e Ovest con il terrapieno di Via Nicotera.

Stato di occupazione:

Il bene è occupato dalla parte debitrice in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: 61.200,00 pari al precedente prezzo di vendita ribassato del 20% rispetto al precedente tentativo, giusta autorizzazione del G.E. del 15.8.2025.

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

Offerta minima: € 45.900,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 3.000,00

LOTTO TRE

Piena proprietà di locale deposito in Pellezzano (SA), alla Via G. Montecalvario n. 2, in N.C.E.U. del predetto Comune e identificato come segue:

- **Foglio 1, part. 696 sub 19**, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 66,52;

Il locale è posto al piano seminterrato, con accesso pedonale da Via Montecalvario n. 2, rispetto alla quale è lievemente sottoposto. L'altezza interna varia da 1,80 m a 3,45 m.

Confina a Sud e Ovest con la strada (Via Montecalvario); a Nord con il terrapieno di Via Nicotera; a Est con il Lotto 2.

Il deposito è uno spazio unico e indiviso dotato di una piccola finestra sul fronte Ovest (su Via Montecalvario); nella parte che confina con il terrapieno di Via G. Nicotera presenta infiltrazioni e muffa. La dotazione impiantistica è assente

Lo stato di manutenzione complessivo è carente.

Stato di occupazione:

Il bene è occupato da terzi in via provvisoria e precaria, senza titolo opponibile all'aggiudicatario ed è in via di liberazione.

Prezzo base d'asta: € 4.700,00 pari al precedente prezzo di vendita ribassato del 20% rispetto al precedente tentativo, giusta autorizzazione del G.E. del 15.8.2025.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

Offerta minima: € 3.550,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Rilancio: € 1.000,00

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per 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, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o risoluzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come identificati, valutati e descritti dal CTU nelle relazioni in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.

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, a cura della procedura, salva esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà ex art. 560 c. 6 cpc; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gara

A cura del Professionista Delegato, avv. Laura Cavallo, il giorno **23.12.2025** alle ore **13:00**, previo espletamento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it, avrà luogo la vendita telematica asincrona dei Lotti sopra descritti tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, presso lo studio del Professionista Delegato (Studio Legale Associato Iannicelli, in Salerno, alla Via G. Vicinanza n. 11) come risulta dagli atti del competente Consiglio dell'Ordine.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità.

Ogni interessato può presentare **offerta d'acquisto per ciascun lotto, al prezzo base d'asta indicato sopra**, o comunque in misura non inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta innanzi indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerta deve essere corredata da **cauzione nella misura del 10% dell'importo offerto in relazione a ciascuna domanda di partecipazione**, da versarsi secondo le modalità di seguito indicate.

Modalità di partecipazione all'asta online

Contenuto dell'offerta ed allegati

Ai sensi dell'art. 571 c. 1 c.p.c. ognuno, 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 da 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.*).

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare **un'offerta di acquisto, per singolo lotto, ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra quantificata.**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato.

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it, presentando tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto (da pagarsi con modalità telematica: pst.giustizia.it). Le indicazioni sono 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 ed i documenti ad essa allegati, prodotto 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 di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretanto 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.

In via alternativa, l'offerta sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa alla casella di posta elettronica certificata a ciò destinata oppure può essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art 12 c. 4 e 13 c. 3 del D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -) l'invio si avvenuta con ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6 c. 4 DPR 68/2005. -) 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; -) che siano state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 del DM 32/2015; -) l'offerta e i relativi allegati siano trasmessi all'indirizzo PEC del ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si precisa che 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.

Si precisa, altresì, che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo.

Il bollo virtuale dovrà essere versato 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.

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.

Per il solo caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati dal Ministero della Giustizia, ex art 15 c. 1 DM 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato alla vendita (avvlauracavallo@pec.ordineforense.salerno.it).

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15 c. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione da parte dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita ne consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto per ciascun lotto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato a "Proc. n. 75/2022 R.G.E. Trib. di Salerno" – c/c n. 16/01/0001284 – **IBAN: IT 87 I 08342 15201 016010001284** c/o BCC Aquara, da disporsi almeno 48h prima delle operazioni di vendita o, comunque, in tempo utile per consentire l'accredito entro l'apertura delle buste, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nella causale dovrà essere indicato **"Cauzione acquisto – Vendita 23.12.2025"** con riferimento al Lotto per cui si partecipa alla vendita.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà in ogni caso, tassativamente, avvenire entro il giorno 22.12.2025, ore 13:00.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alla modalità sopra indicata, è consentita la prestazione di 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 va rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente dovrà comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art 571 cpc

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine

fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta determinato a norma dell'art 568 cpc e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra riportato, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi a pena di inefficacia:

- Anno e numero di ruolo della procedura esecutiva;
- Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura;
- Indicazione del numero del lotto a cui l'offerta fa riferimento o altro dato identificativo;
- Descrizione del bene a cui l'offerta si riferisce;
- Data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Indicazione del Referente della procedura;
- Nome e cognome dell'offerente, data di nascita e relativo codice fiscale, nonché indirizzo di residenza e stato civile. In ipotesi di comunione legale, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegarne copia di valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene, in caso di aggiudicazione. In caso di persone giuridiche, dovranno essere inseriti i predetti dati con riferimento al legale rappresentante e dovranno, inoltre, essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, nonché la P.IVA e il C.F.
- Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di coniuge in regime di comunione legale dei beni, oltre alla dichiarazione ex art 179 c 1 lett. f) del coniuge acquirente, anche dichiarazione autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale del coniuge non acquirente, di cui al 2° comma della predetta disposizione normativa;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere espressamente individuato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, in virtù di autorizzazione degli altri offerenti autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale;
- Il prezzo proposto dall'offerente (oltre IVA ed ulteriori imposte di legge, spese di trasferimento, ed ogni altro onere che accede a carico dell'aggiudicatario), che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo innanzi indicato (prezzo base), a pena d'inefficacia dell'offerta;
- Il termine entro cui il saldo prezzo e le eventuali imposte saranno versati (non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione della vendita) e le modalità di pagamento (bonifico bancario) ovvero ulteriori elementi utili alla valutazione dell'offerta;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- Gli estremi (data, ora, CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN da cui il bonifico è pervenuto;

- Il codice IBAN su cui il bonifico a titolo di cauzione è stato disposto;
- L'indirizzo PEC di cui all'art. 12 c. 4, DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art 12 c. 5 DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita e alla procedura;
- Eventuale recapito telefonico a cui ricevere comunicazioni;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, nonché della relazione integrativa;
- Dichiarazione espressa di accettazione dei beni come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritti nella CTU, nella relazione integrativa e nelle riproduzioni fotografiche ad esse allegate, con accettazione di eventuali differenze inventariali e con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ovvero comunque ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura;
- Autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Se trattasi di offerta per persone/società/enti da nominare;
- Il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui all'art 579, c. 3 cpc, la procura speciale dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art 583 c. 1 cpc;
- Ogni altro elemento utile alla delibazione dell'offerta;

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta con comunicazione formale del Professionista Delegato. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle 48 ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile a consentire l'accredito entro la data e l'ora di valutazione dell'ammissibilità dell'offerta (qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile);
- Copia di valido documento di identità e codice fiscale della persona fisica offerente, ovvero del legale rappresentante della persona giuridica che propone l'offerta;
- In caso di offerta di persona giuridica, anche certificazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente ovvero visura camerale unitamente allo statuto da cui si evincano i relativi poteri (la visura e/o la certificazione recante l'individuazione del legale rappresentante dovrà essere aggiornata a non più di tre giorni prima della presentazione dell'offerta);
- La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudica, ma comunque prima del versamento del prezzo;

- Se l'offerente è minorenne, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare che dovrà, in caso di aggiudicazione, essere prodotto in originale;
- Se l'offerente è interdetto, inabilitato, in amministrazione di sostegno, copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare, che dovrà, in caso di aggiudicazione, essere prodotto in originale;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata da altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo
- Ricevuta del pagamento del bollo in modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il suo recupero coattivo);

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte e l'esame delle offerte di acquisto avverrà il giorno 23.12.2025 alle ore 13.00 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, gestore della vendita telematica, attraverso collegamento dallo studio del Professionista Delegato ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea sita nel circondario del Tribunale.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito la piattaforma www.astetelematiche.it,, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, al momento dell'abilitazione alla partecipazione con comunicazione 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 delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In relazione alla previsione di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, ove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematica "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", in accordo con le disposizioni rese dal G.E. nell'ordinanza di delega, il Professionista Delegato autorizzerà la sola partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e di eventuali comproprietari non eseguiti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di unica offerta ammissibile, anche in caso di mancato collegamento da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, fatta salva la verifica delle condizioni di cui all'art 572, c. 2 e 3 cpc.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, purchè in misura non superiore ad 1/4, il Professionista Delegato potrà far luogo

all'aggiudica quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc. In tal caso, il Professionista Delegato delibererà sull'istanza di assegnazione e sugli adempimenti conseguenziali.

In caso di più offerte valide, dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, si procederà alla **gara sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 c. 2 e 4 cpc.

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 nel presente avviso con riferimento a ciascun lotto a pena di inefficacia.

Il **rilancio minimo** è stato determinato con riferimento a ciascun lotto nella sezione che precede in applicazione dei criteri dettati al G.E. nell'ordinanza di delega (prevedente rilancio di € 1.000,00 per immobili con valore d'asta fino a € 50.000,00; rilancio di € 3.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 50.000,00 fino a € 200.000,00; rilancio di € 5.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 200.000,00 e fino a € 500.000,00; rilancio di € 10.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 500.000,00).

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 fino 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 Professionista Delegato l'elenco dei rilanci e 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, prorogato se cadente di sabato e festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS: tali strumenti di comunicazione saranno di ausilio ovvero 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 certificata o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo a doglianze 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,

L'offerta migliore sarà valutata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- ASTE GIUDIZIARIE
- maggior importo offerto (precisando che sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali);
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

All'esito della gara, il Professionista Delegato informerà l'aggiudicatario dell'esito della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

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.

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

In particolare, il Professionista Delegato provvede 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 condizioni:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) La vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ma in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta (così qualificata secondo i parametri innanzi precisati) sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) 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 provvede alla delibazione 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:

- a) le generalità del soggetto a cui si trasferisce se proposta ai sensi dell'art 590 bis cpc;
- b) i dati del bene e del lotto cui l'assegnazione si riferisce, in ogni caso pari a superiore al prezzo base d'asta;
- c) del tempo e del modo di pagamento;
- d) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza

Non saranno valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568 e 569 c.p.c.

In esito alla delibazione sull'istanza di assegnazione ed al suo accoglimento, il Professionista Delegato provvede successivamente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, assegnando termine non

superiore a 120 giorni per il versamento dell'eventuale conguaglio dovuto e delle spese nella misura del 20% del valore del bene.

Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato il saldo del prezzo di aggiudica, detratta la cauzione di cui sopra, oltre le eventuali imposte dovute (ad es. IVA) nonché le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (accedono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i costi e i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e, infine, quanto occorrente alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario).

Il versamento del residuo prezzo di aggiudica, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà avvenire sul **medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione** nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Le **spese di trasferimento** (trascrizione, registrazione, cancellazioni e volture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario **nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul **medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione e viene bonificato il saldo prezzo. Il versamento del fondo spese deve avvenire al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti** nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il termine per detti versamenti è perentorio a pena di decadenza e non è soggetto a sospensione feriale.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente potrà essere sostituito ex art 41 comma 4 D. Lgs 385/93 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria – come sarà precisato – previo accantonamento delle spese di procedura.

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche di cui al protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Presso il sito dell'ABI è possibile conseguire l'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche, delle quali è disponibile il recapito telefonico sul sito dell'ABI.

Mancato versamento del prezzo e degli accessori

Il mancato versamento dell'integrale saldo del prezzo nel termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

La cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Immissione nel possesso del bene

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente al versamento ed alla contabilizzazione del saldo del prezzo di aggiudica. L'immissione nel possesso avverrà a cura del Custode, salvo che questi venga esentato dall'aggiudicatario stesso, entro 30 giorni dall'aggiudica.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di liberazione del bene oggetto di trasferimento ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli offerenti sono perentori.

Il Professionista Delegato si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di vendita su espressa autorizzazione del G.E. in ogni momento prima della conclusione dell'aggiudica, senza che l'eventualità comporti alcun risarcimento o indennizzo in favore dei partecipanti alla vendita.

Pubblicazione e pubblicità

Copia del presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia ai sensi dell'art 490 cpc almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura della società Astegiudiziarie.it.

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, alla nota integrativa alla CTU ed alle foto dei beni in vendita, è altresì visionabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it per l'intera durata della presente procedura, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità on-line su sito internet individuato, ai sensi dell'art. 173 ter Disp. Att. C.p.c. e dell'ordinanza di delega nel sito www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, ivi compresa la consultazione del fascicolo e della CTU, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089-237900 - 3204954332 – ore 16:30 / 19:30 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica laura.cavallo@iannicelliassociati.it.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, cui rivolgersi per visionare i beni, ai recapiti innanzi riportati.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Custode e Professionista Delegato, potrà accedere alla visita dei beni, chiedendo di visionare il bene di interesse,

collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando il Custode, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 ai recapiti sopra indicati.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Salerno, lì 2.10.2025

Avv. Laura Cavallo