

AVVISO DI VENDITA EX ART. 490 C.P.C.

L'avv. Giuditta Perrotta, con studio in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n. 104, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio dell'1.10.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 183/2019 R.G.E. del Tribunale di Salerno, a cui risulta riunita la procedura n. 83/2019 RGE e parzialmente la procedura n. 1/2024 RGE, rilevato che, con la citata ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, 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 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il **giorno 12 NOVEMBRE 2026 alle ore 09:00 e segg.**, procederà alla vendita pubblica senza incanto telematica, secondo il sistema dei plurimi rilanci, con modalità "asincrona", ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili costituenti i Lotti Due, Tre, Quattro e Sei descritti di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12,00 del giorno 11 NOVEMBRE 2026.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>.

DESCRIZIONE DEI LOTTI (come da relazione tecnica in atti)

LOTTO DUE

Piena Proprietà

Appartamento per civile abitazione su due livelli (piano secondo e terzo) ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), Fraz. Curti, Via Umberto Linguiti n. 1, int. 2, di mq. 80,80 circa, composto da cucina, sala pranzo, soggiorno, camera

matrimoniale, cameretta, servizio igienico e locale sottotetto di mq. 27,60 e balconi per mq. 2,80 circa.

Individuazione Catastale: NCEU al fol. 25, part. 286, sub. 18 e part. 279, sub. 18 (graffate), ctg. A/4 (abitazione di tipo popolare), cl. 1, vani 5, sup. catast. mq. 116, R.C. € 232,41.

Confini: piano primo: a nord con altra proprietà non eseguita di altro stabile, a est con scala comune e altra unità immobiliare, a sud con Piazza Linguiti e a ovest con strada vicinale dei Margioffoli; **piano sottotetto:** a nord con altra proprietà non eseguita di altro stabile, a est con altra unità immobiliare, a sud con Piazza Linguiti e a ovest con strada vicinale dei Margioffoli.

Provenienza: l'immobile è pervenuto al debitore per atto di compravendita per Notar Leonardo Baldari del 26/05/2008 rep. 40064-racc. n. 14906, registrato in data 10/06/2008 al n. 1939, trascritto in data 17/06/2008 ai nn. 24447/17055 da terzi ai quali era pervenuto per atto di compravendita per Notar Matteo Fasano del 11/11/2005 rep. n. 38093-racc. n. 17567, registrato in data 14/11/2005 al n. 5938, trascritto in pari data ai nn. 54662/35895 da terzi ai quali era pervenuto tra maggior consistenza, assegnato in proprietà esclusiva con atto di divisione per Notar Silvana Landi del 13/12/2002 rep. n. 17196, registrato in data 23/12/2002 e trascritto in pari data ai nn. 46715/35138, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione con gli altri coeredi su immobili ad essi pervenuti in virtù di successione legittima del genitore apertasi il 02/12/2001 al quale l'immobile era pervenuto per atto di compravendita per Notar Francesco Falvella del 30/03/1950, registrato in data 01/04/1950 al n. 1814, trascritto in pari data ai nn. 4459/4149.

In data 17/06/2008 nn. 24446/17054 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

L'immobile, giusta variazione prot. SA0314136 del 04/11/2005, deriva dagli originari sub. 16 e 17 delle particelle graffate 279 e 286 che, a loro volta, giusta variazione prot. SA0458777 del 17/11/2004, derivano dall'originario subalterno 12 delle stesse particelle 279 e 286. Il suddetto subalterno 12 a sua volta deriva, giusta variazione prot. n. 270720 del 06/08/2002, dalle particelle graffate 279 sub. 7 e 286 sub. 8.

Stato di occupazione: detenuto dal debitore esecutato.

Regolarità edilizia: Il fabbricato nel quale è ubicato il Lotto Due risulta strutturato in muratura portante e risalente a periodo di edificazione certamente antecedente l'1/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di nessun titolo edilizio ab origine. Detto fabbricato è stato oggetto nel periodo 2003-2004 di un permesso a costruire n. 6 del 04/08/2023 completo di relazione tecnica, comunicazione inizio e ultimazione lavori, volto al recupero abitativo del sottotetto con il frazionamento della particella sub. 12 in due unità abitative.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è difforme rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e si rilevano due intercomunicazioni con altro immobile, da occludere in caso di vendita. Tali difformità si presterebbero ad interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo stato quo ante, rientranti nella facoltà dell'Ufficio Tecnico di competenza, i cui costi sono stati prudenzialmente considerati nella valutazione finale del cespite.

Oneri: non risultano oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. Il compendio non risulta in condominio.

PREZZO BASE, ridotto per la terza volta nella misura del 10%, € 50.300,00
(euro cinquantamilatrecento virgola zero zero),

OFFERTA MINIMA € 37.800,00,

RILANCIO € 3.000,00.

LOTTO TRE

Piena Proprietà

Appartamento per civile abitazione su tre livelli (piano terra, primo piano e sottotetto) ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), Fraz. Curti, Via Crescenzo Delle Donne snc, di mq. 79,42 circa, composto da cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, due servizi igienici, ripostiglio e locale sottotetto con circa mq. 11,70 di terrazzo. All'immobile si accede sia al piano terra che al primo piano mediante quattro accessi. I due al piano terra sono in comunicazione diretta con la corte antistante, mentre mediante un corpo scala esterno al fabbricato che conduce a un terrazzo, si accede agli altri due accessi del primo piano. Una scala interna al primo piano conduce al livello sottotetto. L'immobile si avvantaggia al piano terra di piccola corte recintata con servitù di passaggio in favore di terzo.

Individuazione Catastale: NCEU al fol. 25, part. 274, sub. 3 e part. 275, sub. 5 (graffate), ctg. A/3 (abitazione di tipo economico), cl. 1, vani 4, sup. catast. mq. 97, R.C. € 309,87.

Confini: **piano terra:** a nord con altra proprietà non eseguita, a est con corte asservita a passaggio coattivo verso orto di proprietà terza, a sud con corte asservita a passaggio coattivo e a ovest con lo slargo pubblico di via Crescenzo Delle Donne servito da tunnel di sottopasso civico 2; **piano primo:** a nord con altra proprietà non eseguita, a est tramite affaccio su terrazzo di proprietà esclusiva accessibile a mezzo scala esterna privata interna alla recinzione, a sud sul prospetto principale tramite doppio ingresso da terrazzo di proprietà esclusiva accessibile a mezzo scala esterna privata interna alla recinzione e a ovest con altra proprietà non eseguita; **piano sottotetto:** a nord con altra proprietà non eseguita, a est tramite affaccio su sottostante terrazzo di proprietà esclusiva, a sud tramite affaccio su sottostante terrazzo di proprietà esclusiva e a ovest tramite scala di accesso al livello di sottotetto e setto murario che separa il sottotetto da altra proprietà non eseguita.

Provenienza: l'immobile è pervenuto al debitore per atto di compravendita per Notar Fabrizio Amato del 25/10/2002 rep. 54299, registrato e trascritto in data 05/11/2002 ai nn. 39460/29748 da terzi ai quali era pervenuto in virtù della successione paterna presentata il 23/10/2002, trascritta il 27/06/2005 ai nn. 31384/21836 al quale era pervenuto, nella sua originaria individuazione, con atto di divisione per Notar Giuseppe Gargano del 05/12/1957, registrato in data 10/12/1957 al n. 1465, trascritto in data 17/12/1957 ai nn. 22894/20894.

In data 10/03/2026 ai nn. 10369/8272 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

Stato di occupazione: Locato dalla Custodia con contratto transitorio in virtù di autorizzazione del GE del 10.02.2026.

Regolarità edilizia: Il fabbricato nel quale è ubicato il Lotto Tre risulta strutturato in muratura portante e risalente a periodo di edificazione certamente antecedente l'1/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. Detto fabbricato è stato successivamente assoggettato a DIA n. 19/2003 inerente a Lavori di Manutenzione Straordinaria.

Il confronto comparato dello stato effettivo dei luoghi con le planimetrie catastali e i grafici progettuali hanno evidenziato una serie di difformità limitatamente alla distribuzione interna degli ambienti che tuttavia si presterebbero ad interventi in sanatoria o di completa riduzione in pristino allo status quo ante, rientranti nella facoltà dell'Ufficio Tecnico di competenza, i cui oneri sono stati prudenzialmente considerati nella valutazione del cespite.

Oneri: non risultano oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. Il compendio non risulta in condominio.

PREZZO BASE, ridotto per la terza volta nella misura del 10%, € 32.900,00
(euro trentaduemilanovecento virgola zero zero),

OFFERTA MINIMA € 24.700,00,

RILANCIO € 1.000,00.

LOTTO QUATTRO

Piena Proprietà

Terreni in ambito collinare ubicati in Giffoni Valle Piana (SA), Località San Totaro o Valle del Cerasuolo, con preesistenze totalmente dirute insistenti su talune porzioni di suolo, tenuti parte a boschi cedui e parte a pascoli e parte a castagneti da frutto per un'estensione complessiva di mq 4.404, raggiungibili attraverso la Strada Provinciale SP25c (lato sud-ovest dell'asse stradale).

Individuazione Catastale:

NCT fol. 13, part. 24 are 02,08, bosco ceduo, cl. 3, R.D. € 0,06, R.A. € 0,02;

NCT fol. 13, part. 25 are 03,28, bosco ceduo, cl. 3, R.D. € 0,10, R.A. € 0,03;

NCT fol. 13, part. 503 (ex part. 53) are 03,63, pascolo, cl. 3, R.D. € 0,11, R.A. € 0,11;

NCT fol. 13, part. 52 are 20,56, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 3,19, R.A. € 4,25;

NCT fol. 13, part. 504 (ex part. 415 e ex part. 56) are 13,02, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 2,02, R.A. € 2,69,

NCT fol. 13, part. 63 are 01,47, pascolo, cl. 3, R.D. € 0,05, R.A. € 0,05.

Confini: a nord, in assenza di recinzione, con particelle 23, 26, 27 e 54 non eseguite; a sud in assenza di recinzione, con particelle 8, 51, 505 e 502 non eseguite; a ovest in assenza di recinzione con particelle 8 e 23 non eseguite; a est in presenza di recinzione con corte di fabbricato part. 416 non eseguita.

Provenienza: gli immobili (part. 24, 25, 503 (ex 53) e 52) sono pervenuti al debitore con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notar Leonardo Baldari del 23/12/2003 rep. 30525-racc. n. 9899, trascritto in data 29/01/2004 ai nn. 4481/3645 da terzi ai quali erano pervenuti per successione in morte del genitore deceduto in data 10/05/1995, regolata con testamento per Notar Giuseppina Capobianco pubblicato con atto del 22/09/1995, registrato in data 10/03/1995 n. 8170 (dichiarazione di successione presentata il 30/10/1995, trascritta l'1/12/2010 ai nn. 48095/33750). Gli immobili (part. 504 (ex 56) e 63) sono pervenuti al debitore con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notar Leonardo Baldari del 23/12/2003 rep. 30525-racc. n. 9899, trascritto in data 29/01/2004 ai nn. 4482/3646 da terzi ai quali erano pervenuti per atto di donazione per Notar Marco Mazio del 26/03/2002 rep. 5069, registrato e trascritto in data 19/04/2002 ai nn. 13875/10309. A questi erano pervenuti tra gli altri con atto di compravendita del 20/08/1967 per Notar Umberto Giuliani, registrato e trascritto in data 28/08/1967 ai nn. 19751/17400. In data 12/03/2026 ai nn. 10793/8596 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

La particella 503 del foglio 13 deriva dalla particella 53 del foglio 13, giusto frazionamento prot. n. SA0024355 del 01/02/2019; la particella 504 del foglio 13, giusto il citato frazionamento prot. n. SA0024355 del 01/02/2019, deriva dalla particella 415, che a sua volta deriva dalla particella 56, giusto tipo mappale prot. n. 0277059 del 18/05/2011.

Stato di occupazione: Locato dalla Custodia con contratto transitorio in virtù di autorizzazione del GE del 21/10/2025.

Destinazione Urbanistica: Tutti i mappali ricadono in Zona Agricola Omogenea di tipo "E" a prevalente destinazione agricola. L'area è soggetta all'applicazione del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923. Le particelle di cui al presente lotto ricadono per intero in Area di pericolosità elevata (potenziale/reale) – Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica). L'area ricade nell'ambito della perimetrazione del Parco Regionale dei "Monti Picentini".

Oneri: Sulle particelle di terreno costituenti il Lotto 4 insiste antico diritto del concedente in favore del Comune di San Cipriano Picentino (SA), in quanto il dante causa del debitore compariva come semplice livellario e non già come pieno proprietario. Considerato che il passaggio di proprietà è avvenuto nell'anno 2003, in arco temporale ultraventennale e l'obsolescenza del vincolo di livello e il cambio di competenza dell'Amministrazione Comunale, resterà facoltà (ma non obbligo) dell'aggiudicatario intercedere presso l'Amministrazione del Comune di San Cipriano Picentino per la cancellazione del vincolo, con costi attualmente quantificati in € 375,59.

PREZZO BASE, ridotto per la terza volta nella misura del 10%, € 8.850,00
(euro ottomilaottococinquanta virgola zero zero).

OFFERTA MINIMA € 6.700,00,

RILANCIO € 1.000,00.

LOTTO SEI

Piena Proprietà

Terreni in ambito collinare ubicati in Giffoni Valle Piana (SA), Località San Totaro o Valle del Cerasuolo, tenuti in gran parte a castagneti da frutto per un'estensione complessiva di mq 65.342, raggiungibili attraverso la Strada Provinciale SP25c (lato nord-est dell'asse stradale).

Individuazione Catastale:

NCT fol. 13, part. 28 are 9,02, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 1,40, R.A. € 1,86;

NCT fol. 13, part. 29, are 30,50, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 4,73, R.A. € 6,30;

NCT fol. 7, part. 102, are 23,10, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 3,58, R.A. € 4,77;

NCT fol. 7, part. 126, ettari 1 are 82 ca 61, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 28,29, R.A. € 37,72;

NCT fol. 7, part. 103, are 18,50, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 2,87, R.A. € 3,82;

NCT fol. 7, part. 104, are 30,76, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 4,77, R.A. € 6,35;

NCT fol. 7, part. 127, are 77,17, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 11,96, R.A. € 15,54;

NCT fol. 7, part. 128, ettari 2 are 1,7, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 31,15, R.A. € 41,54;

NCT fol. 7, part. 129, are 22,70, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 3,52, R.A. € 4,69;

NCT fol. 7, part. 130, are 8,51, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 1,32, R.A. € 1,76;

NCT fol. 7, part. 131, are 5,89, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 0,91, R.A. € 1,22;

NCT fol. 7, part. 132, are 43,59, castagneto frutto, cl. 3, R.D. € 6,75, R.A. € 9,00.

Confini: a sud-est, in presenza di recinzione, con part. 31 non eseguita, a sud-ovest, tramite cordolo in c.a. di delimitazione, con strada comunale pubblica, a nord-ovest, in assenza di recinzione e tramite prosecuzione della strada comunale con part. 101, 124, 233, 234, 235, 93, 177, 94 e 83 non eseguite, a nord-est, in assenza di recinzione, con part. 50 non eseguita.

Provenienza: gli immobili (part. 28 e 29 del fol. 13 e part. 102 e 126 del fol. 7) sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita per Notar Fabrizio Amato del 26/10/2001 rep. 52047 registrato e trascritto in data 02/11/2001 ai nn. 30487/23417 da terzi ai quali erano pervenuti per successione in morte del genitore deceduto in data 10/05/1995, regolata con testamento per Notar Giuseppina Capobianco pubblicato con atto del 22/09/1995, registrato in data 10/03/1995 n. 8170 (dichiarazione di successione presentata il 30/10/1995, trascritta l'1/12/2010 ai nn. 48095/33750). Gli immobili (fol. 7, part. 103, 104, 127, 128, 129, 130, 131 e 132) sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita per Notar Fabrizio Amato del 26/10/2001 rep. 52047 registrato e trascritto in data 02/11/2001 ai nn. 30487/23417 da terzi ai quali erano pervenuti per successione in morte del genitore deceduto in data 10/05/1995, regolata con testamento per Notar Giuseppina Capobianco pubblicato con atto del 22/09/1995, registrato in data 10/03/1995 n. 8170 (dichiarazione di successione presentata il 30/10/1995, trascritta l'1/12/2010 ai nn. 48095/33750).

In data 12/03/2026 ai nn. 10793/8596 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

Stato di occupazione: Locato dalla Custodia con contratto transitorio in virtù di autorizzazione del GE del 21/10/2025.

Destinazione Urbanistica: I terreni hanno destinazione "Zona 'E' a prevalente destinazione agricola. L'area è soggetta all'applicazione del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923. Le particelle di cui al presente lotto ricadono per intero in Area di pericolosità elevata (potenziale/reale) – Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori

predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica). L'area ricade nell'ambito della perimetrazione del Parco Regionale dei "Monti Picentini".

Oneri: sull'intero Lotto sei grava vincolo permanente di indivisibilità in favore della Comunità Montana Zona Monti Picentini trascritto il 02/11/2001 nn. 30489/23418, costituito con il citato atto per Notar Fabrizio Amato del 26/10/2001.

PREZZO BASE, ridotto per la terza volta nella misura del 10%, € 64.300,00 (euro sessantaquattromilatrecento virgola zero zero).

OFFERTA MINIMA € 48.300,00,

RILANCIO € 3.000,00.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc, ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co. 3, cpc (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, co. 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 cpc.), 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), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a **pena di inefficacia**:

1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, allegando copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione));

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'indicazione del numero di r.g.e. e dell'anno della procedura;
- 4) l'indicazione del numero o altro dato identificativo del Lotto cui l'offerta si riferisce;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al numero 10);
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) 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:

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

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, 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 dell'esecuzioni) e copia di

un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti congiuntamente, 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;**

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

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, 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.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace se: **1)** perviene oltre il termine stabilito (ore 12,00 del giorno 11.11.2026); **2)** è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc e sopra riportato; **3)** l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Banca di Credito Popolare – Filiale di Via Roma, Salerno, intestato alla procedura espropriativa RGE n. 183/2019 **IBAN IT 36 F 05142 15200 CC1476057354**, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11.11.2026.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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. 32/15 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 s'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.

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 andrà formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; 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 dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, sul conto corrente della Banca di Credito Popolare – Filiale di Via Roma, Salerno, intestato alla procedura espropriativa RGE n. 183/2019 **IBAN IT 36 F 05142 15200 CC1476057354**; 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 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 del 15% sul valore del bene staggito, salvo conguaglio, sul conto corrente della Banca di Credito Popolare – Filiale di Via Roma, Salerno, intestato alla procedura espropriativa RGE n. 183/2019 **IBAN IT 36 F 05142 15200 CC1476057354**, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario su cui incombono anche i costi di 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 arch. Donato Mirra, nella relazione depositata in data 12/10/2020 e successiva integrazione del 05/05/2025, 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.

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque ubicata 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” sarà autorizzata esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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 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, pari ad € 3.000,00, a pena di inefficacia, per i Lotti 2 e 6 e pari ad € 1.000,00, a pena di inefficacia, per i Lotti 3 e 4**; 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, 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 l'indirizzo di posta elettronica certificata 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, sarà disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

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

Il termine improrogabile per il versamento del saldo del prezzo e del fondo spese trasferimento è di giorni centoventi dalla data di aggiudica. Termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa.

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 del 25%.

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

SI AVVERTE

I partecipanti alle aste possono 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.

L'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del professionista delegato, per il contatto diretto da parte degli interessati.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>).

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato alla



pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Parimenti, sarà data diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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.

Il Professionista Delegato effettuerà presso il proprio studio in Salerno (SA) al Corso Vittorio Emanuele n. 104, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita, presso lo studio del professionista delegato, avv. Giuditta Perrotta al numero telefonico 347 2376275.

Salerno, lì 01.09.2026.

Il Delegato alla Vendita

Avv. Giuditta Perrotta

