

STUDIO LEGALE PASCA

84122 SALERNO - C.so Vittorio Emanuele II, 126 - e-mail: avvocati@studiopasca.it -
pec: studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it Tel. 089 229515

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare n. 266/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

**(DURATA GARA 24 ORE A PARTIRE DAL SUO INIZIO CON EXTRA-
TIME IN CASO DI RILANCIO NEGLI ULTIMI 10 MINUTI)**

G.E. dott.ssa Enza Faracchio

Delegato alla vendita: Avv. Filiberto Pasca

Il sottoscritto Avv. Filiberto Pasca, con studio in Salerno (SA) al C.so Vittorio Emanuele II n. 126, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E., Dott.ssa Enza Faracchio, del 09.01.2024 nell'ambito della **procedura esecutiva immobiliare n. 266/22 RGE** del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega il G.E. ha ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto depositata nell'ambito della procedura esecutiva innanzi indicata; il G.E. ha ritenuto disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c. e 591 bis c.p.c.;

rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119;

rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

AVVISA ovvero RENDE NOTO

che il **giorno 17/11/2026 (17 novembre 2026) - alle ore 16:00**, si svolgerà - tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEI BENI (come indicato in perizia)

LOTTO UNO

Appartamento in Trentinara (Sa), alla Via Roma n. 113 (fg 1, p.lla1036, sub. 2), disposto su tre livelli, piano terra, seminterrato e primo piano; tramite portoncino d'ingresso al p.t. sulla Via Roma, col civ. n. 113, si accede nella cucina; dalla cucina si accede, tramite una porta interna, alla camera da letto, che ha accesso diretto dalla via Roma tramite altro portoncino d'ingresso all'u.i. . Nella cucina vi è un bagno e si accede a un balcone comune alla camera da letto. In prossimità del portoncino di ingresso, al p.t., vi è una porta che dà accesso a un piccolo vano scala in cui vi è una rampa che conduce al piano seminterrato dove vi sono una camera e una cucina; da quest'ultima si accede a un terrazzo a livello dove, tramite una piccola scala si accede ad una corte di pertinenza sottoposta al detto terrazzo. Dalla cucina al p.t., tramite un'altra porta in prossimità della porta del bagno si accede al suddetto vano scala che conduce, tramite altra rampa, al piano primo dove si trova un piccolo disimpegno e una cameretta. Internamente l'appartamento presenta pareti rifinite a intonaco liscio e pittura; le porte sono in legno di noce mentre il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato; l'appartamento è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico; non vi è l'impianto di riscaldamento. La pavimentazione al piano terra e al piano seminterrato è in graniglia di marmo di dimensioni cm 20 x 20 mentre quella al piano primo è in monocottura di dimensioni cm 20 x 20; il balcone al piano primo ha pavimentazione in klinker di dimensioni cm 10 x 15 mentre il calpestio del terrazzo al piano seminterrato è in battuto di cemento. Il

fabbricato ha struttura portante in muratura e solai latero cementizi; esternamente è rivestito con intonaco fine grezzo. Sulle pareti del vano scala che conduce al piano primo e nella camera al piano primo vi sono tracce di condensa. Lo stato di conservazione dell'appartamento e del fabbricato in cui detto cespite ricade è mediocre per via degli intonaci esterni ammalorati, degli infissi esterni vetusti e dei distacchi corticali di intonaco al succielo del balcone del piano primo per l'ossidazione dei ferri di armatura del solaio e la conseguente espulsione del calcestruzzo copriferro. La superficie commerciale è approssimativamente di m² 147,00. L'immobile in vendita è confinante a nord con corte stessa ditta e particella 1034, a ovest con altro immobile fg. 11, p.lla 1036, sub 1, a sud con corte esclusiva e strada comunale Via Roma e a ovest con appartamento al fg. 11, p.lla 1036, sub 4; è distinto nel C.F. del suddetto Comune al fg. 11, p.lla 1036, sub 2, vani cat. 7, sup. cat. totale 149 m², sup. cat. totale escluse aree scoperte 129 m², sup. commerciale 149 m², vani 5 e bagno, disposto su tre livelli SI, T. e I, senza numero di interno.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO LOTTO UNICO:
€ 53.207,10 (cinquantatremiladucetosette/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad Euro 39.905,25 (trentanovenovecentocinque/25).**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTO IN VENDITA

Ai fini della procedura, il lotto unico in vendita, risulta attualmente, giusta autorizzazione del GE, occupato da terzi senza contratto opponibile alla procedura.

LOTTO DUE

Appartamento in Trentinara (Sa), alla Via Roma n. 115 (fg 1, p.lla1036, sub. 4), disposto su due livelli, piano terra e primo e ricade in un corpo di fabbrica in cemento armato.

Da portoncino civ. 115 su Via Roma si accede in un androne e con vano scala comune all'u.i. al piano seminterrato, distinta col sub 5, non descritta nel pignoramento e pertanto non oggetto di procedura ed esclusa dalla vendita.

Dall'androne, tramite porta interna al p.t. si accede a un deposito pertinenziale all'appartamento, quest'ultimo accessibile anche dalla via Roma tramite serranda scorrevole carrabile. Il deposito al piano terra ha pareti interne parzialmente rivestite di intonaco mentre l'intradosso del solaio risulta privo del suddetto rivestimento; il solaio di calpestio è in cemento battuto, senza idonea pavimentazione; da questo locale si accede a una lavanderia. Tramite scala interna nell'androne si arriva a un pianerottolo al primo piano con due porte, una che conduce, tramite la stessa scala, a un vano sottotetto al piano secondo, allo stato grezzo, non descritto nell'atto di pignoramento e pertanto non oggetto di procedura ed esclusa dalla vendita, l'altra che dà accesso all'appartamento pignorato posto in vendita; quest'ultimo è composto da disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, un salone con cucina e zona pranzo e un bagno. Nei vari ambienti la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 60 x 60, mentre nel bagno pavimento e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni cm 20 x 20, come pure i rivestimenti e quelli della cucina; le porte interne sono in legno laccato mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e impianto idrico. Il fabbricato, esternamente è rivestito con intonaco fine grezzo. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è soddisfacente anche se vi sono distacchi corticali di intonaco mentre internamente è accettabile. In particolare i cornicioni dei due fabbricati cogli appartamenti pignorati presentano distacchi di intonaco dei frontalini del cornicione e distacchi di parti copriferro per cui sono emersi i ferri d'armatura ossidati all'intradosso del suddetto cornicione; tale circostanza rileva uno scarso stato manutentivo esterno dei fabbricati in questione. La superficie commerciale è approssimativamente di m² 150,00. L'immobile in vendita è confinante a nord con corte della stessa ditta e terreno p.lla 1034, a ovest col suddetto appartamento fg. 11, p.lla 1036, sub 2, a sud con corte esclusiva e strada comunale Via Roma e a ovest con altri fabbricati fg. 11, p.lle 1027 e 247.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO LOTTO UNICO:

€ 77.544,00 (settantasettemilacinquentoquarantaquattro/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad Euro 58.158,00 (cinquantottocentocinquantotto/00).**

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTO IN VENDITA

Ai fini della procedura, il lotto unico in vendita, risulta attualmente, giusta autorizzazione del GE, detenuto dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare

VINCOLI INSISTENTI SUI BENI

Sul punto si richiama il contenuto della relazione redatta dal C.T.U. ing. Salvatore Vito, che vengono pubblicate unitamente al presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU ing. Salvatore Vito.

PRECISAZIONI

Gli immobili costituenti i Lotti 1 e 2 risultano di proprietà della debitrice esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

* successione legale del padre deceduto il 10/08/2014, giusta denuncia del 23/11/2016 num.2806 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 20/12/2016 ai nn.49399/38260 e relativa accettazione tacita di eredità per notar CAMPANELLA STEFANO del 31/10/2018, rep. 29141, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 12/04/2023 ai nn.15391/12265 con la quale riceve la quota di 1/2 di Piena Proprietà dei suddetti immobili;

* successione legale della madre deceduta il 19/06/2007, giusta denuncia del 28/04/2011 num.132 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 30/06/2011 ai nn.25714/19287 e relativa accettazione tacita di eredità

per notar COPPA FRANCESCO del 29/09/2011, rep. 14298/7822, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addì 30/09/2011 ai nn.37235/28559 con la quale l'esecutata ed il padre ricevono la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei suddetti immobili;

lo scrivente professionista delegato, giusta autorizzazione del GE, ha proceduto alla ricerca del titolo di provenienza onde poter integrare la documentazione in quanto per la madre dell'esecutata dalla data del 01/01/1977 alla data del 19/06/2007, non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto degli immobili in vendita.

All'esito della ricostruzione lo scrivente ha appurato che : nella successione (n. 66 volume 47) del padre della dante causa dell'esecutata, risultano ivi inseriti numerose proprietà fra le quali il terreno Partita 219 foglio 11 particella 69 che dovrebbe essere la particella originaria, da cui poi sono nate le particelle attuali e quindi anche la 1036. Infatti sovrapponendo il foglio di mappa attuale, dove è individuata la particella 1036, si vede chiaramente che è parte della 69. Quindi da questa successione si dovrebbe evincere che la madre dell'esecutata ha ricevuto nel 1970 il bene oggetto del presente pignoramento. L'unica incongruenza è che tale immobile nel 1970 non risultava ancora accatastato, almeno tenendo in considerazione la successione in esame.

Si evidenzia comunque il decorso del ventennio in assenza di parallele formalità.

Gli immobili pignorati sono stati costruiti in data antecedente all'1.09.1967, e per gli stessi non sono state presentate pratiche edilizie dopo la loro costruzione; per gli immobili pignorati non sussiste certificato di agibilità.

Non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria relativamente ai beni pignorati e alle aree in cui detti beni ricadono, né vincoli di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, come si evince dalle cartografie relative ai vincoli paesaggistici e ambientali allegate al vigente PUC di Trentinara (Sa), né vi sono particolari formalità, oneri di natura condominiale, né spese fisse di gestione o manutenzione sugli immobili pignorati.

VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Filiberto Pasca, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma a web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Filiberto Pasca.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*) **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica 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 e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato all'indirizzo

di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it .

L'offerta, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale** e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l'offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **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., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto. In caso di offerta d'acquisto 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). **Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato**, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo delle esecuzioni); All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido

documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. **Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente**, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) 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,

o) 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:

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

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

s) 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).

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo, di riferimento" sopra, riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

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 e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 16/11/2026 alle 16:00,

al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati**, e trasmessa a mezzo 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 questa ultima ipotesi (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' art 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica, dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.M. n. 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante l'invio a mezzo posta elettronica certificata

all'indirizzo PEC del professionista delegato
studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici, del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.M. n. 32 /2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore dei servizi di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno - proc. 266/2022 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: IT87W0843115200000000507957.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione - Tribunale di Salerno -proc. 266/22 R.G.E - Lotto n. XX” (indicare il numero del lotto), **dovrà essere effettuato entro il giorno precedente all’apertura delle buste.**

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente all’apertura delle buste.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione, di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Gara telematica e aggiudicazione

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 17/11/2026 alle ore 16:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelamtiche.it, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/conneSSIONe, 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 cpc. 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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c.

Nel caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci** con modalità asincrona.

SVOLGIMENTO DELLA GARA IN CASO DI PIU' OFFERTE (PLURIMI RILANCI)

Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica).

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 così stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 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 sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione/prestata;

- 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.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L'aggiudicatario entro il termine di **centoventi giorni** (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno – proc. 129/2016 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: IT13I0843115200000000506535: (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a

carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria, pari al **venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno - proc. 266/2022 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: : IT36U0843115200000000507955

IMPORTANTI AVVERTIMENTI

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è 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).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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.

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

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti 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 Professionista Delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITÀ' ED INFORMAZIONI

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Si procederà, inoltre, alla pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it** - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissazione vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Filiberto Pasca, con studio in Salerno (SA) al Corso Vittorio Emanuele II n. 126, tel. 089229515 mail avvocati@studiopasca.it.

Salerno, lì 24 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Filiberto Pasca