

AVV. BENEDETTO ACCARINO  
VIA F.SCO GAETA N. 38 - SALERNO  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 10  
84013 CAVA DE' TIRRENI (SA)  
TEL. E FAX. N. 089.2962506  
pec:[avvbenedettoaccarino@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvbenedettoaccarino@pec.ordineforense.salerno.it)



## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

### TRIBUNALE DI SALERNO

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2021 R.G.E.

L'avv. Benedetto Accarino, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 89/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno, promossa ad istanza di Banca di Credito Cooperativo Campania Centro – Cassa Rurale ed Artigiana (in seguito sostituita ex art. 111 c.p.c. da BCC NPLS 2021 srl e per essa la mandataria DoValue S.p.A.), atteso che il G.E. Dr.ssa Francesca Sicilia con il provvedimento reso in data 09.05.2023 ha ritenuto di disporre, 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, 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.; che il G.E. ha disposto altresì che la vendita con modalità telematica, a norma del combinato disposto del novellato art. 569, comma 4, c.p.c. e dell'art. 161 ter, disp. att. c.p.c., è divenuta la regola a seguito dell'emanazione del D.M. 5.12.2017 pubblicato sulla G.U. n. 7 del 10.1.2018, in conformità all'art. 4, comma 3 bis, del d.l. 3.5.2016 n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30.6.2016 n. 119 e che, pertanto, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.2.2015 n. 32 sussistono i presupposti per disporre che la vendita del compendio pignorato, come descritto ed identificato nella Relazione dell'Esperto, redatta dall'ing. Mariantonio Santoro, depositata in data 26.04.2022, abbia luogo con modalità telematica “asincrona”, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### A V V I S A

che il giorno **21 gennaio 2026**, alle ore **15,00**, procederà alla vendita telematica asincrona ed all'eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dell'immobile di seguito descritto,

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da Relazione dell'Esperto in atti)

### LOTTO UNICO

*Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Olevano sul Tusciano (SA) in via Sant'Anna n. 21. Il bene si articola su due livelli (piano*

**ASTE GIUDIZIARIE** *primo e piano secondo) e presenta una superficie totale di 148 m2. L'ingresso avviene da una sorta di piazzola adiacente la viabilità comunale, mediante portone di entrata (dedicato alla sola abitazione) da cui si accede alla scala che porta ai piani superiori. Al primo piano l'immobile è composto da due camere da letto, due bagni (di cui uno in veranda), un ripostiglio, una sala da pranzo e una cucina. Dallo stesso piano con un piccolo dislivello di circa +40 cm si accede ad un terrazzo. Per raggiungere il secondo piano vi è una scala interna. Tale piano propone una camera, una soffitta e un terrazzo a livello. La copertura è costituita da tetto in legno lamellare, unico elemento che si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile risulta essere in uno stato di totale abbandono, risulta non abitabile e pertanto non è occupato da terzi.*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 14 Part.IIa 670 sub. 4 e Part.IIa 1011 sub. 3 Rendita: Euro 561,65. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani. Piano 1-2. Dati di superficie: Totale: 148m2.

**CONFINI:** il bene confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio n.14 Part.IIe 1147, 669 e 1011.

**URBANISTICA:** Il CTU riferisce che gli unici documenti disponibili presso gli archivi del comune di Olevano sul Tusciano sono: a) CILA del 18/10/2010; b) SCIA protc1879 del 2015. A valle dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto ed il raffronto rispetto a quanto riportato nei documenti tecnici di cui sopra non si riscontrano anomalie. Per quanto concerne il certificato di agibilità non se ne riscontra la presenza presso gli archivi comunali né tantomeno del certificato di abitabilità.

**PROVENIENZA:** il bene è pervenuto all'esecutata (unica proprietaria) in virtù di atto di compravendita del notaio Monica dott. Giuseppe in data 16.01.2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.01.2009 ai nn. 2629/2247.

Il Prezzo Base è stabilito in € 52.437,00 €

(cinquantaduemilaquattrocentotrentasette/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non inferiore al 75% dello stesso e quindi non inferiore ad € 39.327,75 (trentanovemilatrecentoventisette,settantacinque).

#### CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nell'elaborato peritale, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inherente 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'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.

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

Si precisa che entro trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza le formalità di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c..

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Mariantonio Santoro, pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> cui si rinvia.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA**

### **TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: <http://www.astetelematiche.it>.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere

munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con modalità telematica, 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 (a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), un'offerta sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, di seguito indicata.

Detta offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, 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, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale), recapito telefonico;
- b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 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 ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;



l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26.2.2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26.2.2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;

o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

q) la copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);

r) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita e, quindi, entro e non oltre le ore 12.00 del 20 gennaio 2026, con le seguenti modalità alternative:

\* sottoscritta con firma digitale, a pena di inammissibilità, (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

**ASTE GIUDIZIARIE®** dei certificatori accreditati) e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

\* direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

Al riguardo, si precisa che:

A) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

B) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) 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.

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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo del sottoscritto delegato alla vendita:

**avvbenedettoaccarino@pec.ordineforense.salerno.it.**

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 010/506682 – IBAN: IT61 S084 3115 2000 0000 0506 682 acceso presso Banca BCC di Capaccio Serino Paestum, filiale di Salerno, intestato alla procedura

A tal riguardo si precisa che il bonifico previsto per la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, deve essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita. 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 intestato alla procedura entro il giorno precedente alla data della vendita, 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

### **VERIFICA DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DELLA GARA**

Le buste telematiche saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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..

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

- 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 indicati;
- procederà conseguentemente alla abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata preventivamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:

#### NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- i. se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta ed il bene viene aggiudicato all'offerente;
- ii. se l'offerta è inferiore rispetto al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità della stessa, essa è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

#### NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI

- a. si procederà alla 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.;
- b. 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;
- c. durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, pari ad Euro 3.000,00;
- d. qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli

altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite 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 dogianza 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 tenendo conto dei seguenti criteri elencati in ordine di priorità:

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

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" sopra indicato, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri tra

cui i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio, quindi improrogabile, di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario n. n. 010/506682 – IBAN: IT61 S084 3115 2000 0000 0506 682 acceso presso Banca BCC di Capaccio Serino Paestum, filiale di Salerno, specificando come causale “SALDO PREZZO – Proc. Esec. n. 89/2021 R.G.E. Tribunale di Salerno”.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

### **CONDIZIONI GENERALI**

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e nelle forme di cui all'art. 589 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 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 ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima 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, se decide di accogliere l'istanza di assegnazione, concede al soggetto istante il termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15% salvo conguaglio.

Chiunque intenda partecipare alla vendita può ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabili da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno ed il relativo recapito telefonico sono reperibili presso lo studio del sottoscritto o sul sito internet dell'ABI; il sottoscritto invita i partecipanti alle aste a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico sempre presso lo studio del sottoscritto o presso il sito internet dell'ABI.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale comunicazione scritta da trasmettere al sottoscritto professionista nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile, oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Il sottoscritto professionista effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, presso il suo studio in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 10 ed ivi potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, previo contatto telefonico al n. 089.2962506.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- numero ufficio di Salerno: 089/2866668
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.



La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- la lettura integrale dell'ordinanza di delega;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.



## PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata Portale delle Vendite Pubbliche, a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria e delle fotografie saranno pubblicati sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

L'annuncio di vendita sarà diffuso tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A., sui siti internet Idealista.it; Casa.it; Bakeca.it; Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

## CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE



Il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato ex art. 559 codice di procedura civile custode dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, questo professionista delegato alla vendita, Avv. Benedetto Accarino.

Maggiori informazioni circa la visita, l'attualità dell'occupazione e la liberazione degli immobili potranno essere acquisite, previo appuntamento, presso lo studio dello stesso in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 10, tel. n. 089.2962506, e-mail: [b.accarino@accarino.com](mailto:b.accarino@accarino.com).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, 13 ottobre 2025



Il professionista delegato  
Avv. Benedetto Accarino

