

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 90/2024 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI

L'Avv. Domenico Di Donato, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 07.04.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 90/2024 R.G.E. del Tribunale di Salerno, atteso che il predetto Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e ha disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona e con plurimi rilanci", a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2026, alle ore 15,00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del compendio immobiliare descritto di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art.573 c.p.c., con plurimi rilanci.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Prezzo BASE: il prezzo base è fissato in € **90.000,00** (novantamila/00) già ridotto nella misura del 15% ed al netto dei fattori minusvalenti di cui alla perizia di stima redatta dall'Ing. Carmine Manzo.

Offerta Minima: € **67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00).

Rilanci: € **3.000,00** (tremila/00).

Cauzione: 10%

Termine offerte: entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

piena proprietà

- **QUOTA 1/1** (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), **Appartamento per**

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

civile abitazione, al piano primo di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m2 (totale escluse aree scoperte: 91,00 m2), Rendita 150,81 €.

- **QUOTA 1/1** (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), **Locale Garage**, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione e garage pertinenziale sito in Capaccio – Paestum (SA) via Ugo La Malfa 56 - 58, allocati in fabbricato che ospita anche altre unità abitative.

Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale, allacciato alla rete fognaria comunale, e si presenta in ottime condizioni manutentive e conservative, essendo stato oggetto di lavori Superbonus 110%. La struttura portante risulta essere in calcestruzzo armato (gabbia formata da barre verticali detti pilastri e barre orizzontali detti travi incastrate agli estremi) e la fruizione dell’edificio plurifamiliare “Condominio Santa Rita” avviene da Via Ugo La Malfa, all’altezza del civico 56-58, sia tramite cancello in ferro pedonale che immette in una corte comune e successivamente al portone d’ingresso dell’edificio condominiale dal quale tramite scala interna comune conduce all’appartamento sub. 9, sia tramite cancello carrabile di accesso che immette al locale garage al piano interrato sub. 25.

La costruzione del Fabbricato plurifamiliare di cui è parte l’appartamento ed il locale garage fu istruita presso gli uffici competenti negli anni 89, in virtù di regolare concessione edilizia del 30.05.1989 prot. n° 97/89 seguita da variante del 26.08.1991, prot. n° 86/91, entrambe rilasciate dal Comune di Capaccio.

La distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale.

Le planimetrie assentite risultano anch’esse conformi allo stato effettivo dei luoghi.

L’appartamento esecutato (Sub. 9) al Piano Primo, presenta tre fronti di affaccio ed è articolato su un unico livello (Superficie utile interna totale pari a 79,92 mq oltre a due balconi distribuiti sul lato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

Est ed Ovest per un totale di 18,06 mq). Detto appartamento è composto da un ampio vano ingresso/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto padronale, una cameretta ed un bagno.

Tutte le camere, ad eccezione della camera padronale, affacciano su balconi.

Le utenze risultano dislacciate.

Regolarità edilizia: La planimetria assentita risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Possesso: il cespite è nel possesso del debitore esecutato

Il Locale Garage (Sub. 25) al Piano Interrato, presenta un unico fronte di affaccio e dovrebbe essere catastalmente articolato su un unico livello, ma allo stato di fatto presenta un soppalco (non rappresentato in planimetria catastale), lato ovest del garage, con struttura in ferro (Superficie utile interna totale pari a 22,11 m2 oltre al soppalco per una superficie di 6,76 m2). Detto locale garage di forma pressoché rettangolare è accessibile sia dalla corte comune condominiale ad Est per mezzo di porta basculante, sia dal corpo scala condominiale che conduce al piano interrato che per mezzo di un corridoio conduce alla porta interna di accesso al garage sub. 25, lato Ovest.

Regolarità edilizia: La planimetria assentita risulta sostanzialmente conforme ad eccezione della zona a nord-ovest del garage laddove è stato creato un soppalco a struttura leggera, nell'eventualità anche smontabile, in quanto realizzato con tubolari in ferro bullonati a parete.

Possesso: il cespite è nel possesso del debitore esecutato

Provenienza: i cespiti del lotto unico risultano pervenuti per atto di compravendita per Notaio Matteo Fasano in data 03.11.2005, Rep. n° 38004 e trascritto a Salerno il 07.11.2005 ai nn. 53122/34965. Ai danti causa pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio Raimondo Malinconico di Battipaglia, del 3 dicembre 1992 rep.n. 30848, trascritto a Salerno il 30 dicembre 1992 ai nn,30940/25920.

Gli interessati all'acquisto sono onerati a prendere visione della relazione di stima redatta dall'ing. Carmine Manzo, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica del bene oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., e pubblicata sul sito internet www.astetelematiche.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non inferiore ad un quarto dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 67.500,00 per il lotto unico.

L'aggiudicatario, come prescritto dall'art.173 quater disp att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6° della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato, avv. Domenico Di Donato, con studio in Salerno (SA), via Del Carmine, n.149.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto Ing. Carmine Manzo nella sopra citata relazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio, 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);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con **modalità telematiche** tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, una **dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), 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, recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il 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) il 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, il codice iban ed intestatario del conto dal quale è pervenuto il versamento;

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it



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

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

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

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

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il professionista delegato

AVVISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- L'offerta di acquisto, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, trasmessa unitamente agli allegati **entro le ore**

12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) 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; b) 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al riguardo, si precisa che:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell: (+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico 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 alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **avvdomenicodidonato@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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: **Proced Esec RGE 90/2024 CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO** avente il seguente IBAN: **IT23 H010 3015 2000 0000 7183 119**, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno. Il bonifico, con causale "*Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n 90/2024 R.G.E., cauzione*", **dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it



riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

il professionista delegato



AVVISA



- 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:

a) se perviene oltre il termine stabilito (ovvero entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita);

b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato (ovvero inferiore al prezzo minimo);

c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa come sopra indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **15 luglio 2026, alle ore 15,00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base



STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

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.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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.

Il professionista delegato autorizzerà 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..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità telematica asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573,

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it



commi 2 e 4, c.p.c.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare più rilanci non inferiori ad euro 3.000,00, rispetto a quello precedente, a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo tale da permettere agli altri partecipanti di effettuare eventuali ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 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, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara,



STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it



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.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma del saldo prezzo (detratta la cauzione già versata di cui sopra), nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: Proced Esec RGE 90/2024 CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO avente il seguente IBAN: IT23 H010 3015 2000 0000 7183 119.

Le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, andranno versate, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: Proced Esec RGE 90/2024 CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO avente il seguente IBAN: IT23 H010 3015 2000 0000 7183 119.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, nonché la mancanza della dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4° c.p.c. (l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio) **comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.**

Pertanto, se nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio), il professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione) chiedendo di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2° c.p.c.

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA E PUBBLICITA'

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art.41 del D. Lgs. n.385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatto, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet www.astegiudiziarie.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., nonché sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it.

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. l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI od in mancanza potrà esser richiesto al professionista delegato.

Il sottoscritto professionista delegato invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico, è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

STUDIO LEGALE

Avv. Domenico Di Donato

Via Del Carmine 149, 84122 Salerno

cell:(+39)3314881957

avvdomenicodidonato@gmail.com

avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it



Il professionista delegato specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal nominato delegato presso il suo studio, in Salerno (SA), via Del Carmine n. 149 e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (331 4881957).

Salerno, 04 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Domenico Di Donato

