

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva n. 63/2020 R.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA con plurimi rilanci**

Il **dott. Vincenzo Piccolo**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice Unico resa in data 15 ottobre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 63/2020 R.E.** del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, in data 15.10.2024, con la quale si impartivano al professionista delegato disposizioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci, e il provvedimento di sospensione del 10.12.2024 relativamente al Lotto n. 03,

**AVVISA**

che il giorno **27 marzo 2025** alle **ore 16,00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto, con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci"** tramite la **piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, dell'immobile descritto di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito,

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

(come da relazione tecnica in atti)

**LOTTO 1**

**Descrizione:** piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Salerno sul foglio 61, particella n°185, subalterno n°7, con la categoria catastale A/2, ubicato al terzo piano fuori terra di un fabbricato, senza ascensore, sito in Salerno alla via Francesco Pinto n°6, confinante con l'altro appartamento del terzo piano del fabbricato, con vano scala condominiale con via Fabrizio Pinto, con Via Nicola Aversano, salvo altri. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 18/04/2002, repertorio n.5439 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/04/2002 al Numero di Registro Generale 14328 e al Numero di Registro Particolare 10640. L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 3,51m ed è composto da un soggiorno di ingresso, tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno, una cucina e tre balconi con la presenza di piccoli soppalchi con altezza ridotta, tale da consentire solo un uso come deposito. L'appartamento rispetto alla sua rappresentazione nella pianta nel progetto del fabbricato recante il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Salerno n°36 del 02/05/1935 presenta una differente distribuzione degli spazi interni connessi alla differente posizione di tramezzi e dei soppalchi non riportati in tale progetto. A parere del C.T.U. tali difformità sono sanabili presentando le opportune pratiche per un costo stimato €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di 80,48mq., oltre a 7,08mq di balconi.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

**Stato di occupazione:** occupato dal debitore con obbligo di rilascio immediato in favore della custodia al momento del decreto di trasferimento ed a seguito ordine del G.E.

**Prezzo base Lotto 1: € 269.864,00**

**(duecentosessantanovemilaottocentosessantaquattro//00)** oltre accessori come per legge.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso: **€ 202.398,00 (duecentoduemilatrecentonovantotto)**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

## **LOTTO 2**

**Descrizione:** Piena proprietà di un opificio con pertinenziale area scoperta, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 61, particella n°653 con la categoria catastale D/10, relativa ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito alla via Generale Vittorio Amato n°8 del comune di San Cipriano Picentino e confinante con la particella n°659, in cui rientra il piccolo spiazzo tra la via Generale Vittorio Amato e il cancello metallico con cui si accede nell'area scoperta pertinenziale dell'opificio. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624 e con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071. L'edificio è costituito da un solo piano fuori terra con un piano sottotetto con copertura a due falde inclinate con tegole. Il piano sottotetto è un volume tecnico. Il piano terra ha un'altezza utile interna pari a 3,06 ed è suddivisa nei seguenti ambienti tra loro comunicanti: un locale lavorazione con appesa al soffitto una guidovia e comunicante con la cella carni, il lavaggio, e il locale, due celle comunicanti con la spazzolatura, un locale confezionamento, un locale stoccaggio, un disimpegno, due bagni, di cui uno dotato di antibagno, e un ufficio vendita. Il fabbricato è di recente realizzazione in buono stato di conservazione e manutenzione. Nell'area pertinenziale del fabbricato sono presenti interrate le vasche di raccolta dei liquami prodotti dall'opificio, non essendo presente nella zona la rete fognaria comunale. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi gli impianti elettrici ed idrici non

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

erano attaccati alle linee delle società fornitrici di tali servizi. Il fabbricato ha una superficie utile interna di 107,43 mq.. La superficie esterna di pertinenza del fabbricato è pari a 1.012,91mq. La planimetria dell'immobile è conforme a quella rappresentata nella pianta della Segnalazione Certificato di Inizio attività (S.C.I.A.) protocollo n°201300010601 in data 23/12/2013, in variante al Permesso di Costruire n°028/11/C protocollo n°5888 dell'08/07/2011, pratica edilizia n°47/09/P rilasciato per "i lavori di costruzione di capannone agricolo a servizio dell'azienda zootecnica in loc. Salella della frazione Filetta, insistente sulla particela n.491 del fol.9" della superficie all'epoca di 18.926mq. su cui è stato costituito un vincolo di asservimento a favore del Comune di San Cipriano della superficie di 10.000mq. per la costruzione di tale fabbricato con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 repertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496.

**Stato di occupazione:** nella disponibilità della custodia.

**Prezzo base Lotto 2: € 236.880,00 (duecentotrentaseimilaottocentoottanta//00)** oltre accessori come per legge..

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso: **€ 177.660,00 (centosettantasettemilaseicentosessanta//00)**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **LOTTO 4**

**Descrizione:** Piena proprietà del terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°673 e n°674. L'immobile confina nel suo insieme con la via Generale Vittorio Amato, con le particelle n°575, n°567, n°145 e n°653, per quest'ultime, tramite canale consorziale superiore del picentino. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 29/10/2005, repertorio n.9179/2319 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 17/11/2005 al Numero di Registro Generale 55620 e al Numero di Registro Particolare 36503. Il terreno è sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, poco dopo i civici 8 e 10 della via Generale Vittorio Amato, con cui confina sul lato nord. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 7.732mq. e si sviluppa in pendenza con quota crescente andando da est ad ovest. Sul lato est è presente un canale per l'irrigazione e nel terreno sono presenti piante di nocciole. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto fabbricati del comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9,

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

con le particelle n°673 e n°674 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

**Stato di occupazione:** nella disponibilità della custodia.

**Prezzo base Lotto 4: € 38.660,00 (trentottomilaseicentosessanta//00)** oltre accessori come per legge.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso: **€ 28.995,00 (ventottomilanovecentonovantacinque//00)**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

## **LOTTO 5**

**Descrizione:** Piena proprietà del terreno sito in San Cipriano Picentino alla contrada Salella, censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659. L'immobile confina nel suo insieme con la via Generale Vittorio Amato, con le particelle n°653, n°673, per quest'ultima, tramite canale consorziale superiore del picentino, con la n°45, n°704, n°517, n°217, n°200, n°683, n°669, n°662 e n°660. I fabbricati insistenti su tale terreno non sono censiti in catasto. L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di donazione rogato dal notaio Umberto Salomi in data 23/01/1999, repertorio n.2327 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 03/02/1999 al Numero di Registro Generale 3266 e al Numero di Registro Particolare 2624 e con atto di compravendita rogato dal notaio Umberto Salomi in data 28/12/2005, repertorio n.9343/2390 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/12/2005 al Numero di Registro Generale 64840 e al Numero di Registro Particolare 42071. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 21.569m. Sul terreno sono presente piante, prevalentemente di cocciolate, anche di recente piantumazione. Su tale terreno è presente una stradina con inizio dal civico 10 di via Generale Vittorio Amato e da tale terreno si accede anche all'immobile del lotto n°3 e ad altri immobili non oggetto della presente procedura. In tale terreno c'è un fabbricato, non censito in catasto, costituito da un solo livello fuori terra, composto da un unico locale con un'altezza utile interna pari a 2,40m e una superficie interna di 12,69mq. L'accesso al locale avviene tramite un'apertura sul lato est, delimitata da una saracinesca metallica. Le pareti sia sul lato

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

interno che esterno non sono intonacate né tinteggiate, così come il soffitto del locale, privo di qualsiasi impianto. In aderenza sul lato ovest di tale immobile vi è un altro locale che fuoriesce dal terreno di circa 1,70 m con forma in pianta rettangolare con lati di misura esterna 3,55m e 2,30m a cui si accede scendendo una rampa di pochi scalini che immette in un ricovero per galline costituito sul lato opposto alle scale da rete metallica e pali con copertura in lamiera e teli, fissati in modo precario. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) n°18/24 rilasciato dal Comune di San Cipriano Picentino in data 15/03/2024 è riportato che il terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659 ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°5 del 18/02/2017 nella zona omogenee E – Agricola Ordinaria;
- in parte nel vincolo ambientale ex art.1 L.431/85;
- nel Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele in zona P2 del rischio frane.

Il C.T.U. non ha reperito pratiche edilizie relative ai locali insistenti sul terreno censito nel catasto terreni del Comune di San Cipriano Picentino sul foglio 9, con le particelle n°145, n°213 e n°659. A parere del C.T.U. tali locali possono essere sanati presentando le opportune pratiche per un costo stimato €7.000,00 oltre Iva e Cassa professionale. Sul terreno censito in catasto sul foglio 9 con la particella n°491 con una superficie catastale all'epoca di 18.926mq., da cui deriva la particella 659, è stato costituito un vincolo di asservimento a favore del Comune di San Cipriano della superficie di 10.000mq. per la costruzione del fabbricato del lotto 2, con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato in data 01/06/2011 repertorio n°69128/22623, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 23/06/2011 al Numero di Registro Generale 24690 e al Numero di Registro Particolare 18496

**Stato di occupazione:** nella disponibilità della custodia.

**Prezzo base Lotto 5: € 107.845,00 (centosettemilaottocentoquarantacinque//00)** oltre accessori come per legge..

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso: **€ 80.884,00 (ottantamilaottocentoottantaquattro//00).**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

Custode giudiziario degli immobili è il dott. Vincenzo Piccolo.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e descritto dall'esperto Ing. Gaetano Caiafa nella relazione depositata in data 15.5.2024, a cui ci si riporta integralmente, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, pubblicata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo tenuto conto di ciò 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.

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

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, 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"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), contenente, **a pena di inefficacia:**

- 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; 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);

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

- 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 per il quale l'offerta è formulata;
- 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) il prezzo offerto e il termine del relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e 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.

**Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:**

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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 dell'offerente, corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; 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 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;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) 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.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

## ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente al massimo nelle ventiquattro ore precedenti le operazioni di vendita e comunque nel tempo utile da consentire l'accredito entro le ore 12 del giorno 25.3.2025 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, la delegata alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente entro le ore 12 del 25.3.2025 stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e sotto meglio precisato).

**In via alternativa** l'offerta: **a)** l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure **b)** sia 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, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 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; 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); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Esclusivamente** nei casi 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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.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'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**L'offerta non è efficace:** 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; 4) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

**Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), L'offerta, 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, 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.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 1003076 - IBAN IT35 A054 2415 2000 0000 1003 076 acceso presso la BdM BANCA Spa - filiale di Salerno - intestato alla Proc. Esec. R.E. n. 63/2020.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

stessa sarà dichiarata inammissibile (in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.).

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.

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo. [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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, 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; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

**in caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, 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 ventiquattro (24) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque pari ad euro 5.000,00 per il Lotto n. 1; euro 5.000,00 per il Lotto n. 2; euro 3.000,00 per il Lotto n. 4; euro 3.000,00 per il Lotto n. 5, 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

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

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 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, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari). 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, oppure, se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1003076 - IBAN IT35 A054 2415 2000 0000 1003 076 acceso presso la BdM BANCA Spa - filiale di Salerno - intestato alla Proc. Esec. R.E. n. 63/2020.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

**Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.** 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.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. Si darà diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il presente avviso è pubblicato, per estratto, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città".

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla 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 spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Irno n. 11, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089/9307374).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., dott. Vincenzo Piccolo.

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

- centralino: 0280030011 dal lunedì al venerdì.

La partecipazione alla vendita implica: La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Salerno, 13 dicembre 2024

Dott. Vincenzo Piccolo