

Avv. FRANCESCO SPIRITO
Via R. De Martino, n.10- 84124 SALERNO
Tel. 089.233728 — cell. 328.3425555
e-mail: frspirito68@gmail.com — pec: francescospirito@pec.it
Cod. Fisc. SPR FNC 68B22 H703T
Partita IVA: 03520460654

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare N.219/20 RGE, promossa ad istanza di xxxxx rapp.ta e difesa dall'avv. Adele De Notaris.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. **Francesco Spirito** con studio in Salerno alla Via Renato De Martino n.10, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 3 marzo 2026, e successive modificazioni e/o integrazioni;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- vista l'ordinanza di delega, con la quale si dispone che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa e che il portale per la gestione della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;
- vista l'ordinanza di delega del 3 marzo 2026, esaminata la **Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Arch. Rachele Petrone depositata il 20.12.25**;
- Visto il provvedimento G.E. adottato a norma dell'art. 490 c.p.c., nonché le determinazioni del G.E. adottate all'udienza del 3 marzo 2026;

AVVISA

Che il giorno **23 (VENTITRE) GIUGNO 2026, alle ore 10,00**, presso i locali gestiti da **Aste Giudiziarie In Linea Spa Via Manzo n.15 Salerno**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del seguente compendio immobiliare composto da:

- **Appartamento** sito in Via Giovanni Marano snc – 84095- Giffoni Valle Piana (SA);
- **Terreno** sito in Via Giovanni Marano snc - 84095- Giffoni Valle Piana (SA).

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto ha dichiarato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore. Inoltre dalla visura aggiornata all'08/09/2025 i **dati catastali** dell'appartamento non risultano cambiati mentre il terreno è stato **oggetto di frazionamento** in data 05/12/2005, pratica n. SA0344349, in atti dal 05/12/2005 – **frazionamento** (n.344349.1/2005) sopprimendo la Particella 617 e costituendo i seguenti immobili: **Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 8.**

LOTTO UNICO STIMA CTU 20 DICEMBRE 2025: EURO 45.330,97

PREZZO BASE ASTA DEL 23 GIUGNO 2026

La vendita del Lotto Unico è fissata in **Euro 45.330,97** (*Quarantacinquemilatrecentotrenta/97*), con possibilità per ciascun interessato di presentare un'offerta minima di acquisto inferiore del **25% del prezzo base asta** (- €11.332,70) e quindi non inferiore ad **Euro 33.998,27** (*Trentatremilanovecentonovantotto/27*).

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO SITO IN GIFFONI VALLE PIANA (SA) ALLA VIA G. MARANO N. 7:

- 1) **Appartamento** Piano 1 con piccolo locale di deposito al piano terra;
- 2) **Terreno** pertinenziale, pianeggiante con qualche albero di frutta;

L'appartamento appartiene alla categoria A/3 definita come Abitazioni di tipo economico mentre il terreno è seminativo arboreo.

IL LOTTO oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano costituito da diversi appartamenti, ciascuno con ingresso autonomo, e composto dal solo piano primo, con annesso un piccolissimo deposito sottoscala ed un appezzamento di terreno pertinenziale.

- **L'appartamento** in oggetto ha autonomo accesso dalla corte interna dell'agglomerato attraverso una scala in muratura e si sviluppa su un unico livello. L'ingresso avviene direttamente nel locale cucina/soggiorno ed attraverso un corridoio si giunge alle altre due camere da letto ed al bagno. La superficie utile dell'appartamento è di circa 63,50 mq a cui si devono aggiungere il balcone e il ripostiglio sottoscala a piano terra di 2,50 mq. L'altezza interna utile dell'appartamento risulta essere di mt.2.80; La pianta dell'appartamento ha la forma di un rettangolo allungato con pareti perimetrali in muratura portante e tramezzi interni in mattoni, impianto elettrico e idraulico del tipo sottotraccia, pavimenti in ceramica smaltata e gres, intonaci interni lisci del tipo civile a stucco, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, porte interne in laminato e portone d'ingresso blindato. L'appartamento, benché sia composto da 2 particelle, si presenta come un'unica unità immobiliare. Nella sua totalità risulta essere in una condizione medio/bassa sotto tutti gli aspetti.
- **Il terreno** si raggiunge percorrendo a piedi circa 30m dall'appartamento ed è del tipo seminativo di circa 244 mq. Si presenta in parte incolto, pianeggiante, con qualche albero di frutta ed al centro ha una struttura in ferro tipo serra.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via G. Marano n. 7 piano **T - 1**; composto da **piano terra e primo piano**, identificati al *Foglio 25 Particella 599 Subalterno 3 e Foglio 25 Particella 605 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.*

Dagli atti a disposizione e dal confronto con l'ufficio urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana l'appartamento risulta edificato in data di molto anteriore al 1967 e pertanto non sono disponibili concessioni edilizie.

Terreno: piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Giffoni Valle Piana *Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897, superficie mq. 244* con qualità Seminativo arboreo di classe 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ISCRITTE SUI CESPITI COMPRESI NEL LOTTO UNICO:

ISPEZIONE IPOTECARIA xxxxx titolre per i diritti di ½ della p.p. nata il 01/x /xxxx in SALERNO (C.F.):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/11/2003 - Registro Particolare 30056 Registro Generale 40970 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30353/13873 del 26/11/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA – (SA) – SOGGETTO ACQUIRENTE;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/11/2003 - Registro Particolare 299 Registro Generale 40975 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4633 del 13/11/2023;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/11/2020 - Registro Particolare 29941 Registro Generale 39163 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1/2020 del 29/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA);
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2023 - Registro Particolare 4633 Registro Generale 46667 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003:
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 6857del 2003.

ISPEZIONE IPOTECARIA xxxxx titolare per i diritti di ½ della p.p. nato il 16/x//xxxx in SALERNO (C.F.):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/11/2003 - Registro Particolare 30056 Registro Generale 40970 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30353/13873 del 26/11/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA – (SA) – SOGGETTO ACQUIRENTE;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/11/2003 - Registro Particolare 299 Registro Generale 40975 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4633 del 13/11/2023;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/11/2020 - Registro Particolare 29941 Registro Generale 39163 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1/2020 del 29/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA);
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2023 - Registro Particolare 4633 Registro Generale 46667 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003:
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 6857del 2003.

L'appartamento oggetto della valutazione estimativa non ha spese di gestione condominiali in quanto non è costituito come condominio.

REQUISITI E MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

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, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente (ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web **"Offerta telematica"** (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.astetelematiche.it;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.**

L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

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]; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- (a) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (b) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (c) la descrizione del bene;
- (d) l'indicazione del referente della procedura;
- (e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (f) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- (g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (h) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

- (i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (j) 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;
- (k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- (l) 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:
- (m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- (n) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- (o) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- (p) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).
- (q) 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;
- (r) 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);
- (s) 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);
- (t) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

All'offerta di acquisto dovranno allegarsi:

- a) copia di un valido documento di riconoscimento, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale e certificazione camerale);
- b) fotocopia del tesserino del codice fiscale e/o partita Iva;
- c) se coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- d) 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, lettera 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;
- e) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, copia

- dell'autorizzazione a formulare offerte in aumento ad uno degli offerenti, sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale;
- f) se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia dell'autorizzazione del Giudice tutelare con attestazione di conformità e copia di valido documento e codice fiscale del minore;
 - g) documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieciper cento del prezzo offerto, nonché del bollo;
 - h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - i) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

In via alternativa: l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo 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, 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 (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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo 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). Si precisa che, **esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita francescospirito@pec.it; nel caso 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 viene 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'importo della cauzione, nella misura del dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 1003317 intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Salerno Proc. Esec. n.219/20 rge) acceso presso la Banca del Mezzogiorno Spa con il seguente codice IBAN:

IT 79 N 05424 15200 00000 1003317

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 delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 n. 385/1993. 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 di acquisto è **irrevocabile ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c.**, salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente.

L'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva.

Esame delle offerte e gara tra gli offerenti: le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore delle vendite telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti 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 e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e **avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, **ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci**, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, nella fattispecie determinato in **Euro 1.000,00 (mille/00)**;

Allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato, entro il termine perentorio, improrogabile di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, sullo stesso conto corrente intestato alla procedura esecutiva sul quale è stata versata la cauzione, una somma idonea a coprire **le spese di trasferimento**, a suo carico, **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giornitrenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura del venti per cento, versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato alla procedura, secondo le modalità anzidette, e, contestualmente, consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante a firma originale del funzionario. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, con accredito sul conto corrente intestato alla procedura, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione dell'esubero. Avvenuto il versamento del prezzo sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.). **Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, può ottenere mutui ipotecari secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.** In ogni caso, il professionista delegato riceve ed autentica 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, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione, fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissa nuova vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., provvede in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 2° comma c.p.c., ed all'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. In nessun caso il professionista delegato potrà ritardare o sospendere le operazioni su invito o istanza di parte e senza previa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Il professionista delegato **AVVISA** che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono 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;

Inoltre il prof .delegato **AVVISA** che:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

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

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

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", surrichiesta del professionista delegato ed a cura della società "**Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**", almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul **quotidiano d'informazione a diffusione locale**, e pubblicità on-line sul sito www.astegiudiziarie.it secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e succ. modificazioni ed integrazioni. Il professionista delegato inoltre avrà cura di dare diffusione tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate Plus**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e qualora possibile di un annuncio di vendita sui siti internet **Idealista.it**, **Casa.it**, **Bakeca.it** e **Subito.it**, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il 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, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Effettuerà, inoltre, presso il suo studio sito alla **Via Renato De Martino, n.10 – 84124 Salerno**, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico, nei giorni **dal lunedì al venerdì dalle ore 16.30 alle ore 19.30 su utenza mobile 328.3425555 ovvero tramite e-mail fraspirito68@gmail.com**

POSSESSO: Allo stato, il Lotto unico composto da unità abitativa e da terreno analiticamente descritti nella CTU di stima arch. Petrone, è detenuto *sine titulo* opponibile alla P.E.219/20 rge dal nucleo familiare in regime di occupazione transitoria autorizzata dal G.E. (ud.25.11.25); Custode giudiziario dei beni oggetto della vendita è stato nominato lo stesso professionista delegato. L'aggiudicatario, nel caso intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020.

Salerno, 30 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Francesco Spirito