

Avv. Regina Drozdz  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozdz@pec.it



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura esecutiva n. 253/2024 AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Regina Drozdz, con studio in Salerno, alla Via Salita San Bartolomeo n. 5, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 9 settembre 2025 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 253/2024 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 cpc, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato articolo 569 co 4 e dall'art. 161 ter disp. att. cpc, è divenuta la regola, a seguito della emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018 in conformità dell'art. 4, co 3 bis, del decreto legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016, n. 119; rilevato pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, che viene nominato gestore della vendita telematica la società Astalegale.net s.p.a. e che il portale della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**AVVISA**

che il giorno **17 giugno 2026 alle ore 14,00** si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto telematico con modalità "**asincrona**" con plurimi rilanci, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, del bene immobile relativo al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritto.

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU ing. Carmine Manzo, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

## **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (come da relazione tecnica agli atti):**

### **LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di vendita è un appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano secondo sottotetto di un fabbricato plurifamiliare ubicato lungo la Strada Provinciale SP6c, in zona suburbana del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), frazione Curti, alla via Linguiti, distante circa 4 km dal centro cittadino.

L'unità immobiliare presenta quattro fronti liberi di affaccio, gode di buona luminosità e panoramicità ed è articolata su un unico livello. È composta da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, due camerette, uno studio, un bagno, un wc, una camera matrimoniale e un vano verandato.

Il vano cucina ha apertura su una porzione di balcone, lato Sud-Est, chiusa con veranda, di circa 5,90 mq.

Il vano soggiorno ha apertura su balcone lato Est, prospiciente la Strada Provinciale SP26c, di circa 18,10 mq.

L'accesso avviene tramite cancello pedonale posto sul lato Est del fabbricato, raggiungibile dalla Strada Provinciale SP 26c; da esso si accede a una scala esterna che conduce al ballatoio del piano secondo, da cui si entra nell'appartamento identificato al subalterno 4.

a. Dati catastali: Comune di Giffoni Valle Piana (SA) – N.C.E.U. Foglio 25, particella 754, subalterno 4, piano secondo, Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 147 mq (totale escluse aree scoperte 147,00 mq) – Rendita € 266,49.

b. Confini: affaccia a nord su altra proprietà non eseguita part.753, prospetto laterale, a Est su corte comune del fabbricato plurifamiliare, prospetto principale lato strada provinciale SP26c, a Sud su cortile comune e successivamente con altra proprietà non eseguita part. 787, prospetto laterale e a Ovest su altra proprietà non eseguita part. 785, prospetto posteriore.

c. Piena proprietà. L'immobile risulta essere in comproprietà tra i due debitori eseguiti.

Il prezzo base per il **LOTTO 1** è stabilito in € **56.700,00** (in lettere euro cinquantaseimilasettecento/00).

**Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi: pari ad € 42.525,00** (in lettere euro quarantaduemilacinquecentoventicinque/00).

*Avv. Regina Drozdz  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it*

Dal punto di vista urbanistico l'esperto riferisce che l'edificio plurifamiliare Part.IIa 754, di ricaduta del LOTTO UNICO (Appartamento per civile abitazione Sub. 4), ricade, a Giffoni Valle Piana, in Zona Suburbana "Zona A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Giffoni Valle Piana (PUC di Giffoni Valle Piana).

Relativamente, invece, all'evoluzione degli aspetti edilizi, il Ctù ha evidenziato che l'immobile è stato edificato in virtù di regolare licenza edilizia del 08/08/1973; successivamente sono stati eseguiti lavori autorizzati nel 1981 e presentata domanda di concessione in sanatoria nel 1986 con oblazione integralmente versata, ma senza rilascio del relativo provvedimento da parte del Comune.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità interne e la veranda realizzata su parte del balcone.

Il CTU ha segnalato la necessità di un riallineamento catastale e di eventuali pratiche edilizie, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tali aspetti sono stati già considerati nella stima del prezzo base.

In ogni caso, ogni altra informazione, ivi compresa la descrizione del bene, potrà essere assunta dall'allegata perizia, a cura dall'ing. Carmine Manzo del 13 giugno 2025 di cui gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione unitamente a tutti gli allegati, compresi gli atti di provenienza per eventuali servitù.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risulta essere nella provvisoria disponibilità degli esecutati e sarà immediatamente rilasciato al momento dell'aggiudica.

#### **VISITE- SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare i siti web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nonché i siti [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it) e [Subito.it](http://Subito.it).

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al portale delle vendite e utilizzando l'apposito form "Richiesta di prenotazione visita", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito di telefonia mobile: 3341504770.

**Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Regina Drozdz (cell. 3341504770).**

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

Gli interessati all'acquisto sono onerati a prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Carmine Manzo pubblicata sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI**

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 ing. Carmine Manzo, 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 dall'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.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.**

### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **1. Disposizioni generali**

Il Gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net S.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.spazioaste.it.**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato.**

#### **2. Offerta**

Il professionista delegato dà atto ed avviso che: 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

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*) presentando, con **modalità telematiche** 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, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (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, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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)];
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 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) l'indicazione del prezzo offerto per il lotto unico ed il termine per il relativo pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento ed oneri – non superiore a giorni 120 dalla data di vendita – del modo di pagamento (bonifico bancario), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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 ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

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 e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società); **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;**

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.

Il professionista delegato da atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

*Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it*

Il Professionista delegato da atto e avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto e con le modalità elencate.

Il Professionista delegato dà atto e avvisa che 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'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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica del delegato alla vendita: [avvreginadrozd@pec.it](mailto:avvreginadrozd@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente 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>, pagamenti pagopa, bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

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.

*I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.*

#### **TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE**

Il professionista delegato stabilisce che l'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 16/01/0001789 vincolato intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 253/2024 del Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara , Filiale di Salerno centro, al seguente **IBAN IT 72S0834215201016010001789** con causale ” **Cauzione acquisto lotto unico n. Rge 253/2024 Tribunale di Salerno**”. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 16 giugno 2026**, antecedente alla data della vendita. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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.**

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 p.e.c., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c

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

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte fissata il giorno 17 giugno 2026 alle ore 14,00.

*Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it*

La partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), 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.;

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" sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all' offerente.

Se l'offerta è inferiore al «valore d'asta" sopra indicato, 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 (che saranno indicate nel verbale di vendita) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 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, di **€ 3.000,00**; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

*Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it*

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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, secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: i) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; ii) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; iii) 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 utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta ( che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato della procedura n. 16/01/0001789 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 253/2024 del Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara , Filiale di Salerno centro, al seguente **IBAN IT 72S0834215201016010001789** con causale “ **Saldo prezzo acquisto lotto unico n. Rge 253/2024 Tribunale di Salerno**”. Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario e sul medesimo conto corrente sopra indicato, il fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, con causale “**Fondo spese di trasferimento aggiudica lotto unico n. Rge 253/2024 Tribunale di Salerno**”.

**Il mancato versamento del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del Dlgs 21.11.2007 n.231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che in mancanza verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e trattenuta la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art.587 c.p.c.**

Inoltre, si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Avv. Regina Drozd  
Via Salita san Bartolomeo, n. 5  
84121 Salerno  
Tel. 089/2292222  
avvreginadrozd@pec.it

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); nonché almeno almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sarà pubblicato un annuncio di vendita sui siti internet casa.it, idealista.it e subito.it.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.**

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, sito in Salerno alla Via Salita San Bartolomeo, n. 5, cell. 3341504770; pec: avvreginadrozd@pec.it., ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Salerno, 31/03/2026

Il Delegato alla Vendita

Avv. Regina Drozd

