

Avv. Alessandro Marino

Via Lungomare Trieste, 38 - 84122 - Salerno (SA)

cell: 3395365280 – tel e fax 089/2895322

pec: avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.it

e-mail: avv.alessandromarino@virgilio.it



**AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 127/2025 R.G.E.
DEL TRIBUNALE DI SALERNO**

Il sottoscritto Avv. Alessandro Marino, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Salerno, con ordinanza di delega del 17 marzo 2026, regolarmente comunicata a mezzo p.e.c. in data 18 marzo 2026, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare recante il n. **127/2025 R.G.E.** pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa:

- ad istanza di [REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv. Giancarlo Gargione;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, comunica che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c., così come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni e delle prescrizioni dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c., dall'ing. Tiziana Vastola, depositata presso la competente Cancelleria in data 08.02.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.;
- risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- vista la richiamata ordinanza di delega con cui il competente G.E. ha ritenuto, tra l'altro, che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

il giorno 7 luglio 2026, alle ore 16:00, presso il proprio studio in Salerno, alla Via Lungomare Trieste n. 38, procederà alla **vendita senza incanto telematica con modalità asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del compendio immobiliare appreso descritto ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:30 del giorno 6 luglio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Il professionista delegato, avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza di delega del 17 marzo 2026, gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net S.p.A.**



Descrizione degli immobili in vendita

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile a destinazione commerciale ubicato nel Comune di Salerno, alla Via Bernardo Gaeta n. 31, in contesto urbano semicentrale. Il compendio si sviluppa interamente al piano terra e risulta composto da due distinti locali che si affacciano sul medesimo piazzale scoperto pertinenziale ad uso esclusivo, ovvero da un **locale di maggiore consistenza**, disposto lungo il lato principale del lotto unico, costituito da un ampio ambiente destinato ad attività commerciale e/o produttiva, con retrostanti vani accessori (depositi, disimpegni) e servizi igienici, dotato di più accessi dal piazzale antistante, da un **locale di minor consistenza** ubicato nello spigolo del lotto prospiciente il medesimo piazzale, articolato in più ambienti comunicanti destinati ad uso commerciale e/o deposito, anch'esso servito da accesso diretto dall'area scoperta, e da un **piazzale esterno esclusivo**, pavimentato e attualmente invaso da vegetazione spontanea, idoneo, previa sistemazione, a spazi di manovra, parcheggio e carico/scarico a servizio dei locali coperti. L'intero lotto è delimitato lungo tutto il perimetro da muro di cinta. Il locale di minore consistenza, ubicato nello spigolo sud-ovest del lotto, presenta una superficie utile di circa 57,00 mq, con altezza interna netta variabile tra 2,90 m e 3,30 m. Il locale commerciale di maggiore ampiezza presenta una superficie utile pari a circa 453,00 mq, con altezza interna netta, misurata all'intradosso della controsoffittatura, variabile da un minimo di 2,47 m, in corrispondenza della porzione afferente all'edificio originario posto sul versante occidentale, ad un massimo di 3,35 m in prossimità del varco di accesso. L'altezza media, al lordo della controsoffittatura, risulta pari a circa 5,15 m. All'interno di tale ambiente sono presenti un locale deposito di modeste dimensioni e un servizio igienico (wc) dotato di antibagno. L'unità immobiliare versa in pessimo stato di conservazione con impianti tecnologici obsoleti e da sottoporre ad integrale revisione. Il compendio immobiliare confina a nord, tramite muro perimetrale cieco, con altrui proprietà, ad est, tramite muro perimetrale e accessi carrabili e pedonali, direttamente con la pubblica Via Bernardo Gaeta, a sud, tramite muro di cinta e fronte su piazzale, con la pubblica Via Margherita di Durazzo e ad ovest, tramite muro perimetrale cieco, con la pubblica Via Calata San Vito.

DATI CATASTALI:

FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI: N.C.E.U. SALERNO al Foglio 65, Particella 183, Zona Cens. 2, piano T, categoria D/8, rendita catastale € 6.215,40.

PREZZO BASE stabilito in € 546.500,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. (pari al 75% del prezzo base) € 409.875,00

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00



Condizioni della vendita

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima dell'ing.

Tiziana Vastola, che sarà pubblicata sul sito internet: www.spazioaste.it;

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato 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, co. 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.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio;

Presentazione delle offerte d'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, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con



il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (*da pagarsi su pst.giustizia.it*), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, **a pena di inefficacia**:

1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, 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];

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui 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 e il termine per il relativo pagamento;

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione 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;

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 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;

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal



Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va 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;

in via alternativa, l'offerta: a) 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 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 sia inviata 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del delegato



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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente bancario n. 16/01/0001916**, intestato a **Proc. n. 127/25 R.G.E. - Tribunale di Salerno**, avente il seguente codice **IBAN: IT62 Y083 4215 2010 1601 0001 916**, acceso presso la "BCC Di Aquara", filiale di Salerno, Corso Garibaldi 86.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;**
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;**
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul suindicato conto corrente bancario n. 16/01/0001916 intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, con causale "versamento cauzione lotto unico", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Pertanto, qualora il 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, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile;**

l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;



l'offerta, 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;

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 ogni caso, le spese del trasferimento dei beni (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi 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;

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno presso lo studio del professionista delegato o sul sito internet www.abi.it; i partecipanti alle aste possono contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse reperendo all'uopo il relativo recapito telefonico presso lo studio del professionista delegato o sul sito internet www.abi.it;

Esame delle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);

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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede



che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esegutati.

Svolgimento della gara

All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte, nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l’offerta è pari o superiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, la stessa sarà senz’altro accolta ed il bene aggiudicato all’offerente.

Se l’offerta è inferiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell’offerta, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità 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, pari ad € 10.000,00 per il Lotto Unico.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l’elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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



Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o 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 (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), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

il professionista delegato provvederà 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 '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 sottoscritto 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 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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Pagamento del prezzo di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ove è stata già versata la cauzione, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), entro il **termine massimo di centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà altresì versare, sempre sul conto corrente su cui ha già versato il saldo prezzo, l'ammontare delle spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%). Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese di trasferimento, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici del compendio immobiliare staggito, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima versata agli atti, redatta dall'esperto



stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c., ing. Tiziana Vastola e depositata presso la competente Cancelleria, si rileva, preliminarmente, che dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salerno e dall'analisi della documentazione allegata alla pratica edilizia, l'unità immobiliare pignorata risulta oggi urbanisticamente legittimata in virtù di specifico titolo edilizio in sanatoria, sebbene sia priva di certificato di agibilità. In particolare dalla richiamata relazione peritale si evince che il fabbricato sito in Salerno alla Via Bernardo Gaeta nn. 31/33, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 65, particella 183, subalterno 2, categoria catastale D/8, è stato originariamente realizzato in assenza di valido titolo abilitativo ma che successivamente, per le opere abusive realizzate, sono state presentate due distinte istanze di condono edilizio e che infine è stato regolarizzato con il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato il 21.05.2020, riferito all'unità immobiliare ad uso industriale-commerciale sita in Salerno alla via Bernardo Gaeta n. 31/33, attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 65, particella 183, cat. D/8, piano T. Inoltre dalla relazione di stima emerge che dal confronto grafico tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la situazione urbanistico-edilizia assentita non si evincono difformità urbanistiche sostanziali, risultando la consistenza dell'immobile complessivamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio; si rileva esclusivamente un elemento di modesta entità, consistente nella tamponatura sul lato interno di un'apertura esterna (porta), mentre sul prospetto esterno risulta ancora presente il serramento, senza incidenza sulla volumetria, sulla superficie utile né sulla destinazione d'uso del cespite. Infine a seguito del confronto tra lo stato di fatto e la situazione urbanistico-edilizia assentita, l'esperto stimatore rileva che l'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità e che l'eventuale procedimento finalizzato al rilascio della stessa è comunque subordinato al parere e alle verifiche degli enti comunali competenti, secondo la normativa vigente.

Custodia e visita dell'immobile

Maggiori informazioni circa la visita, l'attualità dell'occupazione e la liberazione degli immobili potranno essere acquisite, previo appuntamento, presso lo studio del soggetto legittimato alla visita dei beni pignorati, avv. Alessandro Marino, custode giudiziario *ex art.* 559 c.p.c., Via Lungomare Trieste n.38, tel 089/2895322, e-mail avv.alessandromarino@virgilio.it

Pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cod. proc. civ. mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cura della società **Astalegale.net S.p.A.**, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie sul sito internet



www.spazioaste.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- diffusione tramite il gestore **Astalegale.net S.p.A.**, di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, lì 2 aprile 2026

**Il professionista delegato
Avv. Alessandro Marino**