

*Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it*

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 96/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON PLURIMI RILANCI

Il sottoscritto **Avv. Romolo Frasso**, con studio in Salerno alla Via Regina Costanza n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare **N. 96/2024 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 25.11.2025, preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, 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, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, per la stima ed al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso altresì atto che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter dip. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica,

AVVISA

che il giorno **15.09.2026** alle **ore 10,00** si procederà al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto, con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica www.astetelematiche.it, e quindi all'esame delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una – ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica in atti)

Lotto unico: piena proprietà (1/1) delle unità immobiliari site in Serre (SA) alla via San Nicola snc:

UNITÀ 1: costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;

UNITÀ 2: costituita locale deposito, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;

UNITÀ 3: costituita autorimessa/garage, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 18**- p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94;

Confini Lotto

le unità oggetto di esecuzione confinano:

Lato Nord: con corte privata adibito ad uso parcheggio e identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2324;

Lato Ovest: con corte d'ingresso al locale garage identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2324;

Lato Sud: con strada di accesso al fabbricato ed altri fabbricati (villette a schiera) identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2225;

Lato Est: con strada di accesso al fabbricato e terreno identificato al NCEU - Foglio 18, Particella 2226.

UNITÀ 1: (appartamento)

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato durante il sopralluogo; risultano realizzate opere internamente di scarsa entità ma, ad ogni modo in difformità da quanto accatastato. E' infatti presente un muretto divisorio, tra gli ambienti cucina e soggiorno di dim. (074x0,25 cm) , la realizzazione di una struttura intorno al camino nel vano soggiorno e la mancata rappresentazione grafica della porta d'ingresso alla zona notte nella planimetria catastale.

UNITÀ 2: (sottotetto)

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **coincide** con quanto riscontrato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo.

UNITÀ 3: (garage/box auto)

I dati catastali riportati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato durante il sopralluogo. Nel merito risultano demolite le tramezzature ed il solaio del locale bagno posto all'ingresso del garage.

Gli immobili come sopra descritti, fanno parte del complesso di unità di un Condominio identificato catastalmente al NCEU - Foglio 18, Particella 2301, e sito in località Serre (SA) con accesso da via San Nicola snc. Il fabbricato in cui insistono le Unità 1, 2, 3, si compone di un piano seminterrato destinato a box auto, tre piani fuori terra destinati a civili abitazioni ed un ultimo piano ad uso sottotetto/deposito. Il tutto si sviluppa per complessivi cinque livelli, collegati tra loro con una scala interna di accesso ed un ascensore.

UNITÀ 1 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Abitazione di tipo civile

Il fabbricato in cui insiste l'Unità 1, risulta essere destinato ad uso abitativo. L'immobile accessibile con una scala interna al fabbricato, è composto di 6 vani catastali e si sviluppa su di un unico livello. Costruito con una struttura in calcestruzzo armato, e murature perimetrali a doppia fodera in laterizi forati di spessore 10 cm., si presenta in eccellenti condizioni manutentive. L'intonaco esterno, di spessore 3 cm, è confezionato con malta cementizia, mentre quello interno, di spessore circa 2cm, con calce e sabbia.

Sono assenti problematiche di umidità o annerimenti delle murature perimetrali legate al dilavamento dell'acqua piovana sulle facciate. La tinteggiatura è del tipo a tempera per gli ambienti interni, mentre per l'esterno è in quarzo lavabile.

I pavimenti sono posati su di un massetto di malta cementizia, ed allettati con boiaccia di cemento e battiscopa, lungo le murature perimetrali, in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm. Nei locali servizi (bagni) a differenza di quanto utilizzato nel resto dell'immobile, sono stati posati rivestimenti di diverso formato.

Le soglie delle finestre e dei balconi sono in pietra naturale (marmo). Le acque meteoriche, raccolte dalle grondaie, sono convogliate attraverso pluviali di diametro 100 mm ad opportuni pozzetti sifonati ispezionabili.

L'impianto di riscaldamento presente è autonomo, e con caldaia posizionata all'esterno del fabbricato, con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio. E' inoltre presente un impianto a pompa di calore, con macchina posizionata sul balcone sud del fabbricato. Gli infissi sono del tipo in legno con vetro a camera d'aria e avvolgibile.

UNITÀ 2 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 11– Sottotetto

L'Unità 2, posta all'ultimo piano del fabbricato è un sottotetto ad uso deposito, raggiungibile attraverso la scala di collegamento condominiale e l'ascensore.

Percorrendo un corridoio privo di pavimentazione, si accede al locale deposito ove non sono presenti finestre per l'illuminazione naturale. Il sottotetto è inoltre da ritenersi al grezzo in quanto privo di qualsiasi finitura. Il sottotetto, è dotato di un'impianto elettrico per l'illuminazione interna.

UNITÀ 3 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 11– Garage

L'Unità 3, posta al piano seminterrato del fabbricato, è un box auto posto in adiacenza alla scala condominiale e all'ascensore.

Il box di ampia metratura presenta una finitura al grezzo. La pavimentazione posata all'interno è in gres porcellanato. In corrispondenza dell'ingresso, dotato di apertura con serranda meccanizzata, in seguito alla demolizione delle tramezzature del locale bagno, sono emersi ferri di armatura utilizzati per il solaio di copertura.

Allo stato attuale, in seguito alla demolizione delle tramezzature e rimozione degli igienici (wc), gli impianti di scarico risultano essere stati sigillati.

E' presente un'impianto di illuminazione con tubazione RK esterna.

Dalla documentazione fornita dai tecnici comunali e reperita presso l'Archivio del Comune di Serre (SA), si può affermare da quanto presente in atti, che il fabbricato oggetto di esecuzione, è stato realizzato in seguito al rilascio di **Concessione Edilizia n.6 del 17/01/2002** (pratica edilizia n.88 del 28/11/2001). L'istanza tesa al rilascio della citata Concessione è stata inoltrata in data 28/11/2001.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato di quattro piani oltre sottotetto, per complessivi sei appartamenti.

Successivamente vista la domanda presentata in data 09/12/2008 con n.11117, fu rilasciato **Permesso di Costruire n.6 del 03/02/2009**, ritirato in data 29/02/2009. Con tale PdC, venivano autorizzate le opere di completamento ed ampliamento di un fabbricato per civili abitazioni precedentemente autorizzato con Concessione Edilizia n.6 del 17/01/2002.

Con tale variante, venivano apportate modifiche: alla distribuzione ed il numero dei box (da 7 a 9) con l'ampliamento verso il terrapieno, parziale eliminazione della copertura della corsia dei box, e la rimodulazione planimetrica della divisione interna delle unità abitative

Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it

poste ai diversi livelli. Dalla rimodulazione dei locali posti al piano sottotetto, furono realizzati sei locali deposito da rendere pertinentziali agli appartamenti sottostanti.

La Denuncia delle strutture con il deposito dei progetti fu presentata al Genio Civile di Salerno in data 03/03/2009 con prot. 181427.

Il censimento catastale dell'unità in oggetto è stato eseguito in forza di costruzione del 31 marzo 2009 n.3694 (prot. SA0157672) e frazionamento e contestuale tipo mappale del 24 marzo 2009 n. 145246 (prot. SA0145246).

In data 22 maggio 2009 con prot. N.4575 è stata fatta richiesta al Comune di Serre – Sportello Unico dell'Edilizia, per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile, e che per quanto presente in atti, non risulta reperibile.

Presentazione variazione catastale e pratica edilizia

In merito alla conformità catastale degli immobili, l'Unità 1 – (appartamento) e l'Unità 3 – (garage) presentano delle discrasie planimetriche a fronte di quanto accatastato, tali da poter essere rettificata attraverso la redazione di pratica DOCFA.

L'irregolarità riscontrata, comporterà per la rettifica catastale, una spesa quantificata in € **700,00**.

Di cui: (oneri catastali € 100,00 e spese tecniche: circa € 600,00).

Contestualmente, ed ai sensi del D.P.R. 380 01 (Testo Unico Edilizia), dovrà essere presentata opportuna pratica edilizia, per la denuncia delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio, con una spesa di € **2.016,00**. Di cui: (versamento a titolo di oblazione € 516,00, e spese tecniche circa

€ 1.500,00). Pertanto l'importo complessivo delle opere atte alla rettifica catastale ed edilizia degli immobili, ammonta ad € **2.716,00**.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 120.167,00

(centoventimilacentosessantasette/00).

OFFERTA MINIMA euro 90.125,00 (novantamilacentoventicinque/00).

Ciascun offerente potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00 (tremila/00)

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Avv. Romolo Frasso (romofra@hotmail.it).

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

Il gestore della vendita telematica è la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Romolo Frasso.

Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it

Le **offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 14.09.2026**.

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.*),

L'offerta deve essere formulata esclusivamente generando con **modalità telematica** tramite **il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni di cui al presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

*Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it*

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:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

Se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni), con copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

Se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

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

- t) ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta;
- u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 16/01/0001847 intestato alla "Proc. N. 96/2024 R.G.E. – TRIBUNALE DI SALERNO" - **IBAN IT 14 H 08342 15201 016010001847** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara Soc. Coop. – Filiale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Il bonifico, relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, 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 sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

*Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it*

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 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.

Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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,

oppure, in alternativa,

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (differente rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, **con la precisazione che**, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **1.** 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; **2.** 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 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – pari ad euro 16,00 - con modalità telematica (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).

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 di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it); nei casi di mancato funzionamento dei

Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE 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. 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 sottoscritto professionista delegato si riserva, come dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta", ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato 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.

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 a pena di inefficacia, pari ad € 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 fino 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 sottoscritto 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 sottoscritto professionista delegato disporrà 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).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvederà 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;

Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it

- 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 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 sottoscritto professionista delegato provvederà 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 sottoscritto professionista delegato, se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione, concederà il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio;

SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione di cui sopra), oltre ad un fondo per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata** (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente sul conto corrente n. 16/01/0001847 intestato alla "Proc. N. 96/2024 R.G.E. – TRIBUNALE DI SALERNO" - **IBAN IT 14 H 08342 15201 016010001847** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara Soc. Coop. – Filiale di Salerno.

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

*Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione tecnica di stima redatta dall'esperto **Arch. Francesco Maria Catena**, altresì pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

L'immobile 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 comma 6 c.p.c.

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 del 25%).

Il professionista delegato provvederà, con compensi e spese a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

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

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cura della Società "Aste Giudiziarie Inlinea SpA" quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

Avvocato Romolo Frasso
Via Regina Costanza, n. 5
84121 SALERNO
e-mail romofra@hotmail.it
pec: avyfrassoromolo@pec.ordineforense.salerno.it

sul sito www.astegiudiziarie.it, ove è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Regina Costanza n. 5, 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, previa richiesta a mezzo mail (romofra@hotmail.it).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., Avv. Romolo Frasso.

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

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Salerno, 28.04.2026

Avv. Romolo Frasso