

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
*Sez. III - Esec. immobiliari*  
*PROCEDURA ESECUTIVA N. 156/2024 R.E.*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ ASINCRONA**

**II° ESPERIMENTO**

Il **Dott. Francesco Calì**, nominato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 27/11/2025, specificando che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite presso il suo Studio in Salerno alla Via Costantino L'Africano 35, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**DÀ ATTO E AVVISA**

che **il giorno 23/06/2026 alle ore 17:30**, innanzi a sé e presso il suo Studio in Salerno alla Via Costantino L'Africano 35, procederà alla **vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito.

**DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento** ubicato a **Albanella (SA) - Via Codone IV n. 19**, scala Unica, piano primo. Riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Albanella al Fg. 35, part. n. 141 sub. 4, n. 142 sub. 6 e n. 148 sub. 6**, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 255,65, Graffato 141/4, 142/6, 148/6.

**Caratteristiche dell'immobile:** • Distribuzione interna: tre vani principali con accessori. • Accesso: dalla Via Codone IV n. 19, attraverso un atrio comune situato al piano terra e una rampa di scale. • Confini: l'immobile confina con Via Codone IV, Via Codone V e con una traversa pubblica, salvo altri limiti esistenti. Posizione e contesto urbano: • L'immobile è inserito nel cuore del centro storico di Albanella.

**Destinazione urbanistica:** L'immobile secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Albanella (SA), adottato con Delibera di G.C. N.36 del 31/03/2015, controdedotto con Delibera di G.C. N. 84 del 24/08/2015 e N. 19 del 05/02/2016, rientra all'interno della Zona A: aree destinate principalmente a specifiche finalità residenziali, storiche o di particolare interesse culturale e paesaggistico. In tale Zona gli interventi edilizi sono limitati a quelli che non

compromettono l'aspetto estetico e la funzionalità storica del luogo. L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dal nucleo familiare dello stesso.

**Vincoli e oneri:** L'immobile rientra in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del Comune di Albanella che ne prevede l'uso e la trasformazione del territorio per preservarne i valori storici, culturali e naturali. Questi vincoli derivano principalmente dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e dalle normative regionali della Campania. Qualsiasi intervento edilizio o modifica del territorio in aree soggette a vincolo paesaggistico richiede un'apposita autorizzazione, al fine di garantire la tutela e la conservazione dei valori paesaggistici del Comune di Albanella

Il Comune di Albanella è inoltre interessato da misure di salvaguardia ambientale che riguardano diverse aree protette regionali. Queste misure sono stabilite per preservare l'integrità ecologica e paesaggistica del territorio, garantendo una gestione sostenibile delle risorse naturali. Secondo le Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Salerno, vige il rispetto delle misure di salvaguardia per garantire la protezione e la valorizzazione del patrimonio naturale e paesaggistico del Comune di Albanella e delle aree protette circostanti.

Infine il Comune di Albanella, seppur non avendo un litorale marittimo è comunque soggetto al fenomeno dell'erosione costiera a causa di eventi climatici estremi, come precipitazioni intense, che possono influenzare il territorio comunale, causando fenomeni di dissesto idrogeologico, allagamenti e danni alle infrastrutture.

### **Difformità oggettive e/o soggettive rilevate**

**1. Incongruenze nella planimetria catastale:** La planimetria depositata in data 22.12.1986 presso il Catasto, non corrisponde alla situazione reale dell'immobile, nel dettaglio:

- a) Mancanza di una porzione di balcone prospiciente la Via Codone IV;
  - b) Creazione di una nuova apertura nella parete in muratura portante per accedere alla camera da letto prospiciente la Via Codone IV;
  - c) Creazione di una nicchia a chiusura del preesistente vano di accesso;
  - d) Dimensioni di alcuni vani di finestre e balconi che sono stati ridotti e/o spostati.
- Per tali incongruenze il CTU ha evidenziato la necessità di procedere con presentazione di una pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico e descrittivo, comprendente:

- rilievo tecnico dell'unità immobiliare;
- redazione di nuova planimetria conforme allo stato attuale;
- compilazione e trasmissione DOCFA tramite portale SISTER;
- versamento dei tributi e diritti catastali;
- onorario tecnico per la predisposizione e presentazione dell'istanza.

### **2. Disallineamento dei dati identificativi:**

Differenze nelle intestazioni nella planimetria depositata in data 22.12.1986 presso il Catasto rispetto ai dati presenti negli atti notarili e nelle visure catastali.

Per tale disallineamento il CTU ritiene necessario procedere con la rettifica dell'intestazione catastale mediante presentazione di apposita istanza (mod. 55T o istanza motivata), da parte di un professionista abilitato, previa ricostruzione dell'iter traslativo e della relativa documentazione.

Le spese previste comprendono:

- raccolta e analisi della documentazione ipocatastale;
- eventuali tributi speciali o diritti di voltura;
- onorario tecnico per la redazione e presentazione dell'istanza

**Altre informazioni sullo stato dell'immobile:** il CTU ha rilevato che l'immobile presenta gravi criticità strutturali e di conservazione, con potenziali rischi per l'incolumità pubblica e privata. Si reputano urgenti e indifferibili i seguenti interventi:

- rimozione di materiali distaccati o pericolanti (intonaci, laterizi, ecc.);
- installazione di opere provvisorie (ponteggi, reti protettive);
- transennamento dell'area e apposizione di segnaletica di pericolo;
- smaltimento di materiali in discarica autorizzata;
- diritti di segreteria e imposte di bollo per le pratiche autorizzative presso il Comune di Albanella, Genio Civile di Salerno, ecc., nonché onorario del tecnico abilitato (geometra, architetto o ingegnere).

L'immobile è libero.

**Il prezzo a base d'asta del lotto unico è fissato in Euro 21.600,00 (ventunomilaseicento/00 euro).**

**Custode giudiziario** del complesso immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Dott. Francesco Calì, con studio in Salerno alla Via Costantino L'Africano 35, califrancesco@casellapec.com

Le **visite presso l'immobile** devono essere prenotate attraverso il sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) cliccando sul pulsante **Prenota visita immobile** nella sezione "*Beni inclusi nel lotto*" della pagina dell'inserzione relativa alla presente vendita pubblica.

\* \* \*

Il Professionista Delegato

**AVVISA**

- che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che,

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;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che 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.;
- che 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);
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Il Professionista Delegato, premesso che la partecipazione alla presente vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, altresì

#### DÀ ATTO E AVVISA

delle seguenti

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DISCIPLINA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA SENZA INCANTO

1. **CONTENUTO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: entro il 22/06/2026 alle ore 23.59** 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.), presentando, **esclusivamente** con **modalità telematiche** tramite il

**modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia<sup>1</sup>, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge da versarsi con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it))<sup>2</sup>, 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), con l'ulteriore precisazione che:

**(a.1)** in caso di comunione legale dei beni tra coniugi, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento di quest'ultimo, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione;

**(a.2)** in caso di presentazione da parte di un minorenni, l'offerta 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;

**(a.3)** 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;

**(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;

---

<sup>1</sup> Per la presentazione delle offerte si rinvia ai tutorial presenti al link <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/tutorial.page>. 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, ovverosia 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.

<sup>2</sup> L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica 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 [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp)), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Il *vademecum* per pagamento telematico del bollo digitale è reperibile al seguente indirizzo internet [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_2\\_14&contentId=DOC5493](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_2_14&contentId=DOC5493)

- (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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. L'indicazione del **prezzo offerto** potrà essere:
  - **pari o superiore al prezzo base d'asta;**
  - *oppure* **inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo del prezzo base d'asta ridotto di ¼ e nello specifico, quindi, non potrà essere inferiore ad € 16.200,00;**
- (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 ed il codice IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera (l);
- (n) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- (o) 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:

- (p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- (q) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- (r) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
- (s) **copia di valido documento di identità** dell'offerente e, se necessario, copia di valida documentazione che ne comprovi i poteri e/o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, *ex art. 179*, comma 1, lett. f, c.c., 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, **alternativamente**, potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata;
- oppure*
- 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 sottoscrizione con 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 dovranno essere inviati all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia ***offerta@pv.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, 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 dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del delegato alla vendita ([studiocirillodauria@pec.it](mailto:studiocirillodauria@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 intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del mittente e, in tale eventualità, previa esibizione della 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;

**2. INEFFICACIA DELL'OFFERTA:** ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., **l'offerta non è efficace:**

- a. se perviene oltre il termine stabilito;
- b. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- c. se l'offerente non presta **cauzione** alternativamente:
  - **a mezzo bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a **PROCED ESEC 156 2024 RGE CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO – IBAN IT56L0103015200000007147117**, in misura non inferiore al *decimo del prezzo (10%) proposto*; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita o comunque in tempo utile da consentire le determinazioni

sull'ammissibilità dell'offerta e, 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;**

- *oppure mediante fideiussione autonoma*, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione sarà rilasciata in favore della procedura esecutiva e sarà escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.;

3. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
4. **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI ACQUIRENTI:** le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), 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.

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 eseguiti.

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" 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 deliberazione 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 a pena di inefficacia pari ad Euro 1.000,00. 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.

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.;

5. **TEMPI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO:** disposta l'aggiudicazione, **entro il termine perentorio, e quindi improrogabile, non soggetto a sospensione feriale di 120 (centoventi) giorni dalla data della stessa**, il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire **a mezzo bonifico bancario** da effettuarsi su conto corrente bancario intestato al **PROCED ESEC 156 2024 RGE CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO - IBAN IT56L0103015200000007147117**.

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%);

6. **SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO:** le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) – *da versarsi al momento del pagamento della differenza del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario e nella misura che il Professionista delegato indicherà tra il 10% ed il 20% tenendo presente le agevolazioni fiscali di cui usufruisce l'acquirente nonché il regime fiscale del debitore* – cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Il Professionista delegato stesso provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di

cancellazione delle trascrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Il Professionista delegato, una volta terminati gli adempimenti fiscali e prelevato il proprio compenso, procederà a restituire le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese.

\* \* \*

#### **PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 *bis* disp. att. c.p.c. sarà inserito, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un apposito sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c., ed in particolare sul sito internet **www.spazioaste.it**.

\* \* \*

Si ricorda, infine, che vi è la possibilità, per gli aggiudicatari di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI ([www.abi.it](http://www.abi.it)) o presso lo studio del Professionista delegato. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico è consultabile sempre sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del Professionista delegato.

Il Professionista Delegato  
**Dott. francesco Calì**