



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 96/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON PLURIMI RILANCI

L'avv. Barbara Parnese professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante resa in data 21 febbraio 2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 96/2025 R.G.E. del Tribunale di Salerno, preso atto della medesima ordinanza che ha disposto il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed a norma del combinato disposto degli artt. 569 e 571 c.p.c. al prezzo a base d'asta come valorizzato in perizia estimativa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 15 luglio 2026 alle ore 12:00** si svolgerà il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci"** tramite la piattaforma www.fallcoaste.it dell'unità immobiliare come di seguito.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(Si fa rimando alla perizia depositata dal C.T.U. ing. Natasha Sabatino ed alla relazione notarile *ex art. 567 c.p.c.*)

Lotto UNICO: UNITA' IMMOBILIARE ubicata nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in Via Terravecchia n. 13, in zona periferica del centro abitato. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da due abitazioni contigue e da una zona lavanderia; le tre unità, pur adiacenti fra loro, non sono comunicanti internamente, ma dispongono, ciascuna di esse, di accessi indipendenti dalla medesima corte esterna. Completano il Lotto unico, una corte e giardino di pertinenza, a servizio dell'intero compendio. La corte, insieme al giardino di pertinenza, serve l'intero compendio ed è accessibile tramite cancello carrabile a due battenti (non automatizzato), posto a servizio di entrambe le abitazioni. Il fabbricato risulta originariamente assentito come edificio rurale, che prevedeva un piano terra destinato a ricovero attrezzi e depositi e un piano primo ad uso abitativo, mai realizzato. Le difformità edilizie riscontrate rispetto al titolo originario sono state valutate e compensate mediante l'applicazione di aliquote percentuali riferite agli oneri di ripristino e/o regolarizzazione urbanistica, ai fini della determinazione del valore di stima da porre a base d'asta. Inoltre, su una porzione del giardino insistono due manufatti leggeri privi di titolo edilizio, da considerarsi non regolarizzabili e da rimuovere. Anche per tali manufatti sono stati stimati e computati i relativi costi di demolizione, già inclusi nella determinazione del valore a base d'asta del Lotto Unico. Dati catastali attuali: Abitazione Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA Fl. 43, P.Illa 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T; Confini lotto unico dalle planimetrie catastali, dalla Mappa Wegis, nonché dal rilievo metrico del C.T.U. si evince che il Lotto unico oggetto della presente E.I. 96/2025 costituito da abitazione doppia, zona lavanderia e corte esterna INTERA PARTICELLA 460 è delimitato e confina: a Nord tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 445 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza; a Sud tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 443 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza; a Est tramite

cancello di ingresso con P.Illa 223 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza; a Ovest, tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 237 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 109.000,00 = (centonovemila/00)

OFFERTA MINIMA per la PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: euro 81.750,00=(ottantunomilasettecentocinquanta/00)

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: pari ad € 3.000,00

Il Lotto unico eseguito è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in Via Terravecchia al civico 13, una zona periferica della città. Si tratta di un ambito sub-urbano, non molto distante dal centro cittadino, in una zona tranquilla e molto soleggiata, immersa nel verde, a pochi minuti dal Castello di Terravecchia, borgo risalente al IV-V secolo.

L'Unità immobiliare Particella 460 di cui al Lotto unico eseguito nella presente EI 96/2025, come già sopra esposto, è situata alla Via Terravecchia, completamente immersa nel verde collinare. Al cespite si accede mediante cancello carrabile esclusivo e, tuttavia, non automatizzato.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in Via Terravecchia n. 13, in zona periferica del centro abitato. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da due abitazioni contigue e da una zona lavanderia; le tre unità, pur adiacenti fra loro, non sono comunicanti internamente, ma dispongono, ciascuna di esse, di accessi indipendenti dalla medesima corte esterna. Completano il Lotto unico, una corte e giardino di pertinenza, a servizio dell'intero compendio. La corte, insieme al giardino di pertinenza, serve l'intero compendio ed è accessibile tramite cancello carrabile a due battenti (non automatizzato), posto a servizio di entrambe le abitazioni.

L'intero fabbricato è suddiviso come segue:

Abitazione 1: composta da ampio salone con zona cucina a vista dotata di camino, due vani letto (di cui uno con piccolo ripostiglio) ed un bagno, con una superficie utile complessiva di circa 76,98 mq. L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione: sono presenti fenomeni di condensa in più ambienti e fessurazioni/lesioni del solaio di copertura, che renderebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Abitazione 2: Recentemente ristrutturata e in soddisfacenti condizioni di manutenzione, composta da: ampio salone con cucina, due vani letto, bagno e ripostiglio, con una superficie utile complessiva di circa 69,93 mq. Locale lavanderia/bagno di servizio (con ingresso autonomo rispetto alle due abitazioni), con una superficie utile complessiva di circa 15,52 mq, meritevole anch'esso di interventi di manutenzione straordinaria.

Il cespite eseguito è dotato di aree esterne coperte con una superficie utile complessiva di circa 75,00 mq, e risulta contornato da un'ampia corte con giardino, porzioni pavimentate e posti auto, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 1.909,00 mq.

Il fabbricato risulta originariamente assentito come edificio rurale, che prevedeva un piano terra destinato a ricovero attrezzi e depositi e un piano primo ad uso abitativo, mai realizzato. Le difformità edilizie riscontrate rispetto al titolo originario sono state valutate e compensate mediante l'applicazione di aliquote percentuali

riferite agli oneri di ripristino e/o regolarizzazione urbanistica, ai fini della determinazione del valore di stima da porre a base d'asta.

Inoltre, su una porzione del giardino insistono due manufatti leggeri privi di titolo edilizio, da considerarsi non regolarizzabili e da rimuovere. Anche per tali manufatti sono stati stimati e computati i relativi costi di demolizione, già inclusi nella determinazione del valore a base d'asta del Lotto Unico.

Vi è da rilevare, inoltre, come per l'unità immobiliare di cui al Lotto Unico non sia stato rilasciato Certificato di Agibilità.

NOTIZIE URBANISTICHE

Come indicato nell'elaborato peritale dell'ing. N. Sabatino, al quale si rimanda, il certificato di agibilità non è presente.

REGOLARITA' EDILIZIA: Relativamente agli aspetti edilizi del fabbricato costituente l'unità immobiliare con corte e giardino esterni Particella 460 di cui al lotto unico, ebbene, detto fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione edilizia Prot. N. 111/92 del 10.11.1992, rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana per la costruzione di un fabbricato rurale in Giffoni Valle Piana all'allora Via Angelo (attuale Via Terravecchia) sull'ex Particella 366 (attuale particella 460). Per la realizzazione del suindicato fabbricato, fu asservito con vincolo permanente di destinazione sia il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ex Particella 366 (attuale Particella 460), sia altro terreno Particella 65 del foglio 29 al Comune di Giffoni Valle Piana.

Come si evince dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla Concessione, il fabbricato in oggetto, doveva essere costituito da un livello a piano terra da destinarsi a deposito derrate ed attrezzi agricoli, ed un piano primo da adibire a residenza familiare, livelli collegati internamente da una scala, piano prima, tuttavia, mai realizzato.

Da un confronto comparato planimetria assentita alla Concessione Edilizia del 1992 e stato effettivo dei luoghi all'esito dell'accesso del CTU, sono emerse rilevanti difformità:

La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un piano terra adibito a locali di deposito, ricovero attrezzi agricoli e servizi, nonché un piano primo residenziale, mai realizzato.

Lo stato attuale, invece, presenta la trasformazione del piano terra in due unità abitative (oltre locale lavanderia), con diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito e in assenza del piano primo.

Pertanto, l'immobile non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato, poiché parte del volume assentito è stato utilizzato in modo difforme e con destinazione residenziale non autorizzata.

Vi è da rilevare, inoltre, come per l'unità immobiliare di cui al Lotto unico non sia stato rilasciato Certificato di agibilità.

Alla luce delle circostanze rappresentate e fatto salvo ogni definitivo riscontro da parte degli uffici competenti per materia (Ufficio Tecnico Comune di Giffoni Valle Piana, Agenzia del Territorio- Catasto, etc), il CTU ing. N. Sabatino, ai fini della determinazione del valore a base d'asta, ha proceduto a considerare le difformità edilizie accertate, vale a dire la necessità di interventi di ripristino e/o regolarizzazione, nonché le possibili ricadute economiche correlate alla sanabilità delle opere eseguite ovvero, in alternativa, alla loro demolizione e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Sono stati parimenti computati gli oneri connessi all'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.

Certificato di Agibilità: assente

DATI CATASTALI

• **Abitazione Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA Fl. 43, P.Illa 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T;**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero Lotto unico, costituito da Abitazione 1, Abitazione 2 unitamente alla zona lavanderia e relative corte e pertinenze esterne, risulta materialmente fruito dal debitore esecutato, unitamente al suo nucleo familiare.

Il debitore esecutato è coniugato in regime di comunione legale dei beni, tuttavia, trattandosi di un cespite il cui acquisto si è perfezionato *ante* la data in cui i coniugi hanno contratto matrimonio, il medesimo non ricade nel regime della comunione legale dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [https:// www.fallcoaste.it](https://www.fallcoaste.it)

Il referente della procedura incaricato all'espletamento delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato avv. Barbara Parnese.

Le offerte d'acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 12,00 del giorno 14 luglio 2026 (antecedente a quello della vendita)**.

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 secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, da trasmettersi a mezzo casella di posta elettronica certificata, 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 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 e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;

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, corredato 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; 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;

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, 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 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito; se inferiore oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario num. IT52V0326815202052357201121 intestato alla procedura espropriativa ed indicato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse a pena d'inammissibilità entro le ore 12:00 del giorno 14 luglio 2026 (antecedente a quello della vendita) con le seguenti modalità telematiche: 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, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato, all'indirizzo p.e.c. 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, oppure 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. 32/2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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 alla

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in 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 <http://pst.giustizia.it>, sezione servizi, pagamenti pagopa, bollo su documento, tramite la funzione nuova richiesta di pagamento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal portale dei servizi telematici andrà allegata alla p.e.c. con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte d'acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno 14 luglio 2026 (antecedente a quello della vendita).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" – **IBAN IT52V0326815202052357201121** ed in essere presso Banca Sella - filiale di Salerno, Corso Garibaldi, 203 con indicazione della causale: "versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato 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.

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.

Il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) da accreditarsi sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto di Credito Banca Sella S.p.A. filiale di Salerno al C.so Giuseppe Garibaldi, 203 ed intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" – coordinate bancarie: **IT52V0326815202052357201121** e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) da versarsi nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, 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) **nella misura pari al 15 % del valore del bene staggito**, da versarsi sempre sul conto corrente aperto presso l'Istituto di Credito Banca Sella S.p.A. filiale di Salerno al C.so Giuseppe Garibaldi, 203 intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" – coordinate bancarie: **IT52V0326815202052357201121** ed avente come causale spese di trasferimento, 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. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti, e valutati dall'esperto della relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerenti e quote condominiali relative;

La vendita è a corpo e non a misura;

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione di 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 dalle eventuale necessità di adeguamento degli 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 dispositivo di cui all'art. 560 comma VI 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 esenzioni scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procura).

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

ESDPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.fallcoaste.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; 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; 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.;

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 D.M. 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" dispone che il professionista delegato autorizzi 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 la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità 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) 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 MODALITA' 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 **euro 3.000,00**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 sottoscritto professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il professionista provvede sulla istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerta all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante un termine non inferiore a centoventi giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al

Giudice gli atti della pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art. 586 c.p.c.*

Se non vi sono domande di assegnazione o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato:

- a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita applicando un ribasso del 10%, in tal caso, provvedendo, a norma degli articoli 591 commi 2 e 3 e 569, comma 3 ad assegnare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni e non superiore a novanta entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- ad effettuare ulteriori due esperimenti di vendita con una riduzione fino al 10 % dell'ultimo prezzo posto a base di gara;

Nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio – il professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito, all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, il professionista delegato provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita;

In ordine versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione;

In ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione; disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" - **IT52V0326815202052357201121** aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica;

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa; 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 decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10 ed il 20 % del valore del bene staggito).

Il professionista delegato fissa il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) da accreditarsi sul conto corrente della procedura aperto presso l'Istituto di Credito Banca Sella S.p.A. filiale di Salerno al C.so Giuseppe Garibaldi, 203 ed intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" – coordinate bancarie: **IT52V0326815202052357201121** e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, 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), **l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento del fondo spese di trasferimento pari al 15 % del valore del bene staggito**, da versarsi sempre

sul conto corrente aperto presso l'Istituto di Credito Banca Sella S.p.A. filiale di Salerno al C.so Giuseppe Garibaldi, 203 intestato a "R.G.E. n. 96/2025 Tribunale di Salerno" – coordinate bancarie: **IT52V0326815202052357201121** ed avente come causale spese di trasferimento;

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%).

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a valutare se il creditore istante possieda i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993; a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura, comunque, non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate; il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi; avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare **dichiarazione "antiriciclaggio"** come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. c.d., resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007; il professionista delegato a completamento degli adempimenti di trasferimento deposita in cancelleria un plico contenente, in originale, il decreto di trasferimento, registrato e trascritto, nonché tutte le ricevute dei pagamenti effettuati e degli adempimenti espletati; non trattiene, pertanto, a termine delle operazioni delegate, nessun atto in originale riguardante il processo esecutivo.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall'esperto stimatore **Ing. Natasha Sabatino** altresì pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Al già menzionato elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive 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.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. 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.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

I costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario nonché ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

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> o in alternativa tramite l'indirizzo mail barbara.parnese@gmail.com) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c. avv. Barbara Parnese.

PUBBLICITA' LEGALE

Il Professionista delegato provvederà nei termini previsti dall'ordinanza di delega a richiedere alla società www.FallcoAste.it quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari lo svolgimento dei servizi di pubblicità previsti in ordinanza: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche* (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie;

Pubblicazione sul sito www.FallcoAste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita: l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici;

Pubblicazione tramite il gestore www.FallcoAste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di un annuncio di vendita sui siti Internet Idealista.it; Casa.it; Subito.it;

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, 4 maggio 2026

Firmato digitalmente il professionista delegato Barbara Parnese