

Avv. FILOMENA COLUCCI
Via Tevere 20, 84098 Pontecagnano Faiano(Sa)
Tel./Fax 089 9950441 –cell.3283223637-avvfilomenacolucci@gmail.com
pec avvfilomenacolucci@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 219/2023 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

L' **Avv. Filomena Colucci**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 22 novembre 2025 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante nella procedura esecutiva immobiliare n. **219/2023 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. , disponendo che la vendita avvenga con "modalità telematica "asincrona" a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 10 LUGLIO 2026 alle ore 11,00 e seguenti** si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, della consistenza immobiliare descritta, alle condizioni sotto riportate, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara fra più offerenti (se presentate offerte in misura superiore ad una), ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) – Frazione San Martino Via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36). Come riferito dall'esperto: *"l'appartamento ubicato al secondo piano ha una superficie utile abitativa pari a 125,78 mq e si compone di due camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile e un servizio igienico il tutto collegato per mezzo di disimpegno centrale; il vano ingresso, dal quale si accede al vano scala condominiale, risulta in comune con l'adiacente unità immobiliare ed ha una superficie utile di 16,27 mq; l'appartamento è dotato da due balconi esterni rispettivamente di 28.85 mq con affaccio sul lato nord/ovest e di 4,34 mq con affaccio a sud; l'altezza utile interna è pari a 3,07 m. L'immobile ubicato al piano terzo è un sottotetto non abitato, adibito a deposito, pertinenza dell'appartamento. È accessibile solo per mezzo di una botola, a sua volta accessibile dal vano scala condominiale, dalla quale si accede prima ad un lastrico comune e poi all'ingresso sempre in comune dal quale si arriva all'interno del locale. Quest'ultimo non è posizionato sulla verticale dell'appartamento sottostante ma si trova posto sul lato lungo del corpo di fabbrica sulla verticale delle altre unità immobiliari; ha una superficie interna con altezza utile maggiore di 1,50 m pari a 66,84 mq".*

CONFINI: L'esperto riferisce *"come riportato nell'atto di proprietà così pure si evince dalla planimetria catastale, in virtù degli estratti di mappa, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la consistenza immobiliare pignorata n.1: appartamento sito al piano secondo, confina con il pianerottolo, con altro appartamento, con piazzale, salvo altri; la n. 2: Il sottotetto sito al piano terzo confina con ingresso comune, lastrico comune e altra u.i.u."*

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il cespite nel suo complesso risulta attualmente censito con i seguenti dati catastali attuali:
Comune di Montecorvino Rovella (SA) – Frazione San Martino Via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36). N.C.E.U. Catasto fabbricati di Montecorvino Rovella (SA) Foglio15 Particella 491 sub 7 Piano 2 Cat. A/2 Consis. 4,5 vani, R.C. €. 232,41, cl. 3; Foglio15 Particella 491 sub 19 Piano 3 Cat. C/2 Consis. 73 mq , R.C. €. 75,40, cl.1.

PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: Euro 104.900,00 (Euro centoquattromilanovecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 78.675,00 (pari al 75% del valore d'asta di € 104.900,00)

oltre oneri fiscali, come per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato, senza titolo opponibile alla procedura.

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che:

REGOLARITA' EDILIZIA: L'Esperto riferisce *“La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione tecnica è parte di un fabbricato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti abilitativi: licenza edilizia n.ro 234 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 31 agosto 1968; licenza edilizia n.ro 59 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 17 aprile 1970; concessione edilizia n.ro 48 (prot. N.3752) rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 11 giugno 1985; concessione edilizia in sanatoria n.54/2000 (prot.n. 13463), rilasciata nell'anno 2000 per lavori di difformità ai detti provvedimenti abilitativi eseguiti sulla consistenza immobiliare in oggetto e a seguito di regolare istanza al Sindaco del Comune di Montecorvino Rovella in data 31 marzo 1987 prot. n.ro 6601. Acquisiti documenti (relazione tecnica, elaborati grafici) si è provveduto quindi ad effettuare gli opportuni raffronti rispetto all'effettivo stato di fatto (rilevato durante le operazioni peritali). Appartamento -f.llo 15, p.lla 491, sub 7 Dall'esame della concessione edilizia in sanatoria n. 54/2000, rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella (SA), si è riscontrata una leggera incongruenza tra le divisioni interne indicate negli elaborati grafici assentiti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Inoltre nell'ultima camera da letto i grafici della Concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata evidenziano tre aperture finestrate (due porte finestre ed una finestra) mentre nello stato di fatto risultano solo due porte finestre. La diversa distribuzione degli spazi interni (Tramezzature) e delle aperture (porta e vani finestra) possono essere sanate con la Sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001. In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che non sussistono difformità sostanziali con la planimetria catastale, fatta eccezione del mancato inserimento nel grafico di una porta finestra. Per la regolarizzazione delle difformità catastali sarà necessario procedere alla presentazione di una Pratica catastale di aggiornamento: Pratica di variazione catastale DOCCA, presso i competenti Uffici del Catasto. Sottotetto - f.llo 15, p.lla 491, sub 19 La documentazione risulta scarsa. Ho rinvenuto la descrizione del sottotetto nelle relazioni che accompagnano i provvedimenti abilitativi: “Tetto costituito da piccola e grossa orditura in legno e tegole marsigliesi” e dei disegni grafici. Alla luce di quanto riferito finora in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dei cespiti, non essendo possibile una specifica valutazione dei costi di regolarizzazione dell'immobile, dipendendo questi ultimi da peculiari e specifici aspetti, non valutabili in questa sede, al fine di poter rendere vendibile l'immobile esecutato, la scrivente esperta è dell'avviso che si debba procedere con una riduzione percentuale di 3% del valore di stima”.*

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA': L'Esperto riferisce *“l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile a far data dal 04/02/1972 in seguito all'istanza prot.1800 in data 08/02/1972 del Sig. OMISSIS, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio di nuova costruzione, di cui ai progetti approvati in data 31/8/68 (lic. n.234) e 17/04/70 (lic. n.59), sito in abitato del Comune alla frazione San Martino, composto da piano terra rialzato in unico locale, 1 ° piano e 2° piano per complessivi vani utili 16, oltre gli accessori”.*

TITOLO DI PROVENIENZA: L'Esperto riferisce *“L'appartamento (foglio 15, polla 491, sub 7) è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Dentato Chiara del 02/02/2013, trascritto a Salerno il 06/02/2013 ai numeri 5339/4413, dai Sig.ri OMISSIS. Ai Sig.ri OMISSIS la consistenza immobiliare è pervenuta, per acquisto dai Sig.ri OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notaio Sergio Barela in data 28/07/1993, Rep. n.ro 29931 registrato a Eboli il 02/08/1993 al n.ro 2343 e trascritto presso Agenzia delle Entrate di Salerno in data 07/08/1993 ai nn. 21443/17670. Il sottotetto è una pertinenza dell'appartamento (foglio 15, p.lla 491, sub 19) – risulta dalla divisione del 05/08/2015 Pratica n. SA0254783 in atti dal 05/08/2015 DIVISIONE (n.*

109150.1/2015) di Unità Afferente edificata in sopraelevazione”.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall' **ing. Doinita Steluta Niculita** pubblicata sul sito internet www.spazioaste.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. È onere degli interessati prenderne accurata visione in quanto contenente ogni informazione utile a garantire la tutela degli eventuali offerenti. Al predetto elaborato peritale ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato, del suo stato catastale, urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi di qualsiasi titolo gravanti sul compendio pignorato. Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore nell' elaborato peritale depositato in atti 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 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 del bene. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle dette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Filomena Colucci con studio in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Tevere n. 20, al quale gli interessati potranno rivolgersi per eventuali visite dei beni pignorati, con richiesta da effettuarsi tramite PVP o a mezzo email in caso di necessità (email avvfilomenacolucci@gmail.com- cell. 3283223637)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA PER LA VENDITA

Il gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net s.p.a.**

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

Ognuno, 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 all'art. 579 comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, **esclusivamente con modalità telematica**, tramite il modulo web “**Offerta telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo di € 16,00 dovuto

per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia:**

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, nell'ipotesi di aggiudicazione);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a giorni **centoventi dalla data di aggiudicazione**;
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
- 13) 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 suddetto regolamento.
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere (allegati), con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- 16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificazione 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 minorenni, 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 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*);
- 19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

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, PVP, del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"). Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse (depositate), unitamente agli allegati, **entro le ore 11.00 del giorno 9 luglio 2026** (precedente la data fissata per la vendita); 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 richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna.

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

A pena d'inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, l'offerta (in uno ai documenti allegati) potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che 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).

Mancato funzionamento dei servizi informatici:

- a) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita, Avv. Filomena Colucci: avvfilomenacolucci@pec.ordineforense.salerno.it;
- b) 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, a titolo di cauzione, dovrà versare anticipatamente una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul seguente conto corrente n. c/c n. 71525.27 -Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Salerno:

INTESTAZIONE: "PROC N. 219/2023 RGE-TRIBUNALE DI SALERNO".

IBAN: IT 60 J 01030 15200 000007152527.

Causale bonifico: "Cauzione Tribunale di Salerno RGE 219/2023".

Si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile. In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c. 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.

IRREVOCABILITA' E INEFFICACIA DELL'OFFERTA

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: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa (sopra indicato), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

All'adunanza fissata per l'esame delle offerte, le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. 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 (mancata connessione) 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. In caso di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara, tuttavia, ogni offerente ammesso è libero di partecipare o meno. La gara 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 di Euro 3.000,00 (RILANCI MINIMO EURO 3.000,00).

Extra Time/Prolungamento gara: 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.

Alla scadenza della gara, all'esito di eventuale prolungamento, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Nel caso in cui vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e, quindi, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà 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.

Comunicazioni in fase di gara: 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 e con 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.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO

Detratta la cauzione di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (oltre iva se dovuta) nel termine perentorio (improrogabile) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta se inferiore, con accredito nel detto termine sul medesimo rapporto di conto corrente ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica, specificando come causale la dicitura: "**Saldo prezzo - RGE n. 219/2023 Tribunale di Salerno**". In mancanza, ex art.587 c.p.c., si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e laddove il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore al precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Qualora il

procedimento si basi su credito fondiario: al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro lo stesso termine, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni (30) dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal P.D. (tra il 15% e il 25%); in tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà comunque contestualmente versare il residuo nei termini e con le modalità innanzi indicate e consegnare al Professionista Delegato originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito attestante il pagamento nella misura individuata dal predetto professionista. Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare anche le spese di trasferimento nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Si precisa che, a suo carico, cedono i costi di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, quelli per la cancellazione a cura della procedura delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (salvo esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario), la quota di compenso spettante al P.D. per gli adempimenti post vendita (D.M. 227/2015) e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario (fatta salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI.

I partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è disponibile presso lo studio del professionista delegato ovvero sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, istituito dal Ministero della Giustizia, a cura della società Astelegale.net, quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione, a cura del P.D., sul sito internet **www.spazioaste.it**, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Il P.D., inoltre, darà diffusione tramite il gestore "Astalegale.net S.p.A.", di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché le vigenti disposizioni di legge. Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Tevere n. 20, 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, previo avviso telefonico (3283223637 - 089/9950441).

Pontecagnano Faiano, lì 17 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Filomena Colucci