

**Avv. Massimiliano Boccia**  
Patrocinante in Cassazione  
Via Dalmazia 9 – Salerno  
avvocatomassimilianoboccia@pec.it



**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva n. 63/2025 R.G.E.**  
**AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**CON PLURIMI RILANCI**

Il sottoscritto avvocato **Massimiliano Boccia**, con studio in Salerno alla via Dalmazia 9, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 63/2025 R.G.E., pendente dinanzi il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni -, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 21.04.2026,

**atteso che** con la predetta ordinanza il Giudice dell'Esecuzione, ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ha disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona e con plurimi rilanci", a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **22 luglio 2026, alle ore 11,00**, procederà alla vendita del compendio immobiliare di seguito descritto tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art.573 c.p.c., con plurimi rilanci.

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.a.**

o o o o o

**LOTTO UNO**

**Piena proprietà (100/100)**

**Prezzo BASE d'ASTA:** il prezzo base d'asta è fissato in € **50.000,00 (cinquantamila/00)**, così come ridotto nella perizia di stima redatta dall'arch. Michele Luongo, a cui si rimanda.

**Offerta Minima:** € **37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00).**

**Importo Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Rilanci plurimi: importo minimo € 1.000,00** (mille/00).

**Termine offerte:** entro le ore 11,00 del giorno 21 luglio 2026, precedente quello fissato per la vendita.

**Iban della procedura: IT 60 K 08431 15200 000 000 51 08 77 – intestato a Tribunale di Salerno  
Proc. Esec. Immob. 63/2025**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO UNO**  
*(come da relazione tecnica agli atti a firma arch. Michele Luongo)*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al **foglio 7 particella 505 sub 63**, Via Campania n. 13 Piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., sup. cat. tot. 76 mq., rendita Euro 191,61.

**Piano terra** con accesso dal cortile del condominio e da traversa privata, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, letto e wc, oltre la parte di traversa privata pare ad uso esclusivo. In parte l'immobile presente un **soppalco**, negli ambienti soggiorno, letto e wc, con accesso dal sub 65 adiacente. La traversa privata, chiusa con un cancello in ferro verso la traversa di via Campania, e da una recinzione in pannello di ferro verso altro sub, è pavimentata in mattonelle di gres porcellanato. Allo stato, seppur di fatto lo spazio rimane nella disponibilità dei sub 65 e 63 (oggetto del pignoramento), non si evince dai titoli di proprietà l'appartenenza dello spazio in capo ai proprietari dei due sub.

**Occupazione del bene**

L'immobile è libero e nella disponibilità del custode giudiziario avv. Massimiliano Boccia.

**Regolarità edilizia**

Risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 41 del 01.09.1967 cui lo stato dei luoghi non è conforme. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. La particella oggetto di pignoramento è stata adibita ad uso abitazione, realizzando alcune tramezzature per la divisione in ambienti, e la creazione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento. Allo stato in parte dell'immobile è presente un soppalco con controsoffittatura in pannelli di cartongesso come soffitto del piano terra, e struttura realizzata in pilastri scatolari in metallo, staffe di ancoraggio al soffitto, travi a sezione rettangolare in metallo, pannelli in legno truciolato di pavimentazione, con accesso dal sub 65, originariamente unito al sub 63. Sono state variate anche le aperture sul cortile comune e sulla strada privata. La planimetria catastale non è conforme. Lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali. -

**Operazioni di regolarizzazione** - Come descritto il piano terra è stato oggetto di un cambio di destinazione d'uso (allo stato risulta catastalmente in categoria C/2 come magazzino/deposito), della

modifica dei prospetti e la realizzazione di un soppalco. Le operazioni di regolarizzazione urbanistica ipotizzate consistevano nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da deposito in abitazione; nella eliminazione del soppalco, poiché lo stesso non garantirebbe i requisiti di abitabilità per l'altezza dei locali al piano terra, inoltre andrebbe effettuata una verifica delle strutture ed un deposito dei calcoli strutturali dell'edificio; inoltre, allo stato l'accesso avviene da altro sub. **Le operazioni di regolarizzazione urbanistica potranno essere effettuate presentando un S.C.I.A. in sanatoria. Per la quantificazione dei costi si rimanda alla perizia. Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali.

\*\*\*

### **Provenienza**

Con atto di Compravendita del notaio Guglielmo Barela del giorno 13.07.2004 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 22.07.2004 ai nn. 31885/24108, XXXX per l'usufrutto vitalizio, e XXXXX debitore esecutato per la nuda proprietà, acquistarono da XXXX il bene foglio 7 particella 505 sub 63 oggetto del pignoramento. Con la morte di XXXX del 07.02.2022 si è consolidata la nuda proprietà del bene in favore di XXXXX debitore esecutato.

\*\*\*

### **LOTTO DUE**

**Piena proprietà (100/100)**

**Prezzo BASE d'ASTA:** il prezzo base d'asta è fissato in € **12.000,00 (dodicimila/00)**, così come ridotto nella perizia di stima redatta dall'arch. Michele Luongo, a cui si rimanda.

**Offerta Minima: € 9.000,00 (novemila/00).**

**Importo Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Rilanci plurimi: importo minimo € 1.000,00 (mille/00).**

**Termine offerte:** entro le ore 11,00 del giorno 21 luglio 2026, precedente quello fissato per la vendita.

**Iban della procedura: IT 60 K 08431 15200 000 000 51 08 77 – intestato a Tribunale di Salerno  
Proc. Esec. Immob. 63/2025**

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO DUE** *(come da relazione tecnica agli atti a firma arch. Michele Luongo)*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile in Pontecagnano Faiano (SA), identificato al C.F. del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al **foglio 5 particella 219 sub 29**, C.so Italia 105/b, già via Italia 97, Piano S1-T, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 mq., sup. cat. tot. 30 mq., rendita Euro 66,11. L'accesso all'immobile avviene

direttamente dalla strada, dalla Traversa di C.so Italia n° 105/b. L'immobile posto a **piano terra** è composto da un unico *locale* ed un *wc*; nel locale è presente una botola a pavimento in ferro per l'accesso al piano interrato consistente in un cavedio, allo stato inaccessibile. Il *locale*, adibito ad attività di parrucchiere, di altezza interna mt. 3,37, è pavimentato con mattonelle di ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione; l'infisso è in alluminio con serranda a rullo di chiusura in ferro; la porta verso il *wc* è in legno.

### **Occupazione del bene**

L'immobile è attualmente condotto in locazione da terzi ed il contratto di locazione, opponibile alla procedura, con scadenza naturale fissata al 31.01.2029, è stato già disdettato dalla custodia giudiziaria con rituale comunicazione inoltrata a mezzo a mezzo racc. a/r del 27 aprile 2026.

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.9.1967, non sono state rivenute autorizzazioni edilizie successive relativamente all'immobile oggetto del pignoramento. Rispetto alla planimetria catastale del 1988, come riferimento dello stato di fatto, non risultano difformità planimetriche sostanziali, tranne la maggiore estensione del *wc* che va regolarizzata; inoltre, allo stato il locale è occupato da un'attività commerciale, ma risulta accatastato come deposito/magazzino. Nella planimetria catastale è riportato anche il piano interrato accessibile dalla botola. - **Operazioni di regolarizzazione** – Le difformità relative al **piano terra**, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in Sanatoria. Allo stato non è previsto il cambio di destinazione d'uso del locale. **Per la quantificazione dei costi si rimanda alla perizia.**

### **Provenienza**

Con atto di compravendita del notaio Guglielmo Barela del giorno 03.05.2002 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 09.05.2002 ai nn. 16448/12219, XXXXX per l'usufrutto vitalizio, ed il debitore esecutato XXXXX per la nuda proprietà, acquistarono da XXXXX il bene foglio 5 particella 219 sub 29 oggetto del pignoramento. Con la morte di XXXX del 07.02.2022 si è consolidata la nuda proprietà del bene in favore di debitore esecutato XXXXXX.

\*\*\*

### **Rimando alla CTU**

Per completezza, e per tutto quanto qui non specificato e/o indicato, si rimanda in ogni caso all'elaborato peritale di stima a firma dell'arch. Michele Luongo. Si avvisa che l'offerente nella domanda deve dichiarare di aver espressamente *visionato* l'elaborato peritale, **con dichiarazione da allegarsi** (cfr. infra punto 14).

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto sono onerati a prendere visione della relazione di stima redatta dall'arch. Michele Luongo, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica del bene oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., e pubblicata sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non inferiore ad un quarto dello stesso.

L'aggiudicatario, come prescritto dall'art.173 quater disp att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6° della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato, avv. Massimiliano Boccia, con studio in Salerno (SA), via Dalmazia 9.

\*\*\*

### **Condizioni generali di vendita**

Il professionista delegato

#### AVVISA

- Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore nella sopra citata relazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura;
- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

- ogni onere fiscale e/o spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) **il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al numero 10;

12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

17) copia di valido documento di identità del medesimo offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

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

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).

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

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

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

Il professionista delegato

#### AVVISA

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- L'offerta di acquisto, 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, trasmessa unitamente agli allegati **entro le ore 11,00 del giorno 21 luglio 2026, precedente quello fissato per la vendita**, 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, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) 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; b) 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).

Al riguardo, si precisa che:

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

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 è formulata mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **avvocatomassimilianoboccia@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 intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: Proced Esec RGE 63/2025 TRIBUNALE DI SALERNO avente il seguente IBAN: **IT 60 K 08431 15200 000 000 51 08 77** – acceso presso BCC Capaccio Paestum e Serino - Filiale di Salerno-. Il bonifico, con causale "*Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n 63/2025 R.G.E., cauzione*", dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle 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 caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

#### AVVISA

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

- l'offerta non è efficace:

a) se perviene oltre il termine stabilito;

b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;

c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa come sopra indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

#### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **22 luglio 2026, alle ore 11,00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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 professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

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

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

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità telematica 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" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare più rilanci non inferiori **ad euro 1.000,00**, rispetto a quello precedente, a pena di inefficacia.

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

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 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 l'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.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma del saldo prezzo (detratta la cauzione già versata di cui sopra), nel termine **di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: Proced Esec RGE 63/2025 TRIBUNALE DI SALERNO avente il seguente IBAN: **IT 60 K 08431 15200 000 000 51 08 77 –**

Le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, andranno versate, nel termine **di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a: Proced Esec RGE 63/2025 TRIBUNALE DI SALERNO avente il seguente IBAN: **IT 60 K 08431 15200 000 000 51 08 77 –**

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, nonché la mancanza della dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4° c.p.c. (l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio) comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Pertanto, se nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione) chiedendo di

disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2° c.p.c.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA E PUBBLICITA'**

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art.41 del D. Lgs. n.385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cura della società Astalegale.net spa, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, comprensiva della planimetria e di un congruo numero di foto, sarà data diffusione sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Tramite il gestore della pubblicità dell'annuncio di vendita sarà data diffusione sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it) e [Subito.it](http://Subito.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI od in mancanza potrà esser richiesto al professionista delegato.

Il sottoscritto professionista delegato invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico, è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'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.

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

Il professionista delegato specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal nominato delegato presso il suo studio, in Salerno (SA), via Dalmazia 9 e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (num. 338/2715035).

Salerno, 30 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Massimiliano Boccia