

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO

Modalità di vendita Asincrona Telematica

R.G.E. 128/2018 - G.E. dott.ssa Maria Carolina De Pasquale

L'avv. Federica Darino, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Ricciardi del 28 febbraio 2019 nella procedura esecutiva immobiliare n. 128/2018 R.G.E. del Tribunale di Salerno promossa dalla Banca Popolari di Bari - rapp.ta dall'avv. Loreto D'Aiuto, risultante cedente, nelle more del processo esecutivo, del rapporto dedotto in atti nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] regolarmente costituita in giudizio, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto ai valori dei beni per come determinati a norma dell'art.568 c.p.c., a norma dell'art.490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **17 settembre 2026, alle ore 12,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito presso la sala di Aste Giudiziarie sita in Salerno - Via Francesco Manzo, 15.

Si precisa che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti, redatta dal nominato ctu ing. Barbara Marra, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima predetta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come dalla relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

- **Fabbricato unifamiliare** con stalla sito nel Comune di San Gregorio Magno (SA), località Trappi, Snc e consistente in un appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli e composto al piano terra da ampio vano cucina, contiguo al vano cantina e al forno a legna, e da un piccolo servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala e un vano lavanderia (non assentito) per una superficie utile complessiva pari a circa mq 52,44; al piano da numero due vani utili e numero uno accessorio: ingresso, due camere da letto e un W.C. per una superficie utile complessiva pari a circa 41,44 mq, individuato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 22 particella 597 categoria A/2, classe 2 rendita catastale € 309,87;
- **stalla** sita Comune di San Gregorio Magno (SA), località Trappi snc al piano terreno dalla superficie utile complessiva di circa mq 15,15 individuato al N.C.E.U. del predetto comune foglio 22 particella 599 categoria C/6, classe 12 rendita catastale €15,18;

A seguito di autorizzazione del G.E. del 18.04.2026 il prezzo a base d'asta è stato fissato con ulteriore ribasso del 15% in €28.458,00 (euroventottomilaquattrocentocinquantotto) Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad €21.343,50 (euroventunomilatrecentoquarantatre/50) per il lotto unico.

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Federica Darino.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara, la stessa è senz'altro accolta; se inferiore a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione delle perizie di stima redatte dall'ing. Barbara Marra che saranno pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, infatti la partecipazione alla vendita, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati.

Gli immobili vengono posti in vendita e valutati dall'esperto ing. Barbara Marra nella relazione depositata telematicamente presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno. Ulteriormente si evidenzia che: la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure 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 dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita SENZA INCANTO

1.Disposizioni generali.

Il Gestore della vendita telematica è **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato.

2. Offerta

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 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, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (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, 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 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 del 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 120 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 e del numero IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata 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. 26/2/15 n°32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26/2/15, n°32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Detta dichiarazione deve contenere:
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;
- 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 d'identità dell'offerente e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenne, 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;

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), c.c., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al 2° comma della medesima disposizione normativa.); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

Si avvisa che l'offerta, in via alternativa : a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure: b) sia 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 DPR n°68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n°32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che : a)l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia; b)l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, 1° comma, D.M. n°32 del

2015, l'offerta sia formulata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvfedericadarino@pec.ordineforense.salerno.it) ; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, 1° 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'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12.00 del giorno 16 settembre 2026.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10 %) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 346624 intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 128/2018 acceso presso la Banca Campania Centro Cooperativo Campania Centro _ CRA Soc. Coop., filiale di Battipaglia, al seguente IBAN IT58Z0837876090000000346624. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in 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 caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 346624 - IBAN IT58Z0837876090000000346624 acceso presso la Banca Campania Centro Cooperativo Campania Centro - CRA Soc. Coop., filiale di Battipaglia, intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto con le modalità innanzi elencate (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 d. lgs. N. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.).

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, a pena di 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, ai sensi dell'art.12, comma5 del D.M. n.32 del 2015 io in alternativa trasmessa a mezzo di

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015.

3. verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, 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.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di trenta (30) minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

4. informazioni per l'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine di n.120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 346624 - IBAN IT58Z0837876090000000346624 acceso presso la Banca Campania Centro Cooperativo Campania Centro - CRA Soc. Coop., filiale di Battipaglia; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della

facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma, d.lgs 1/9/93 , n.385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura del 20%.

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

5. adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità online su un sito internet individuato ai sensi dell'art.173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima) ed in particolare sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stesi 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.586c.p.c., precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi- saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Inoltre effettuerà presso lo studio legale Darino, in Eboli (SA) alla via G.Matteotti,77, tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Eboli (SA), via G.Matteotti n.77, cell. 3462217615; mail: darinofederica@gmail.com.

Eboli, 20/05/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Federica Darino