

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
III Sezione civile

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 34/2021

L'Avv. **Carolina Colarieti**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. nella **procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 34/2021 Tribunale di Salerno**, promossa da xxx, in persona del rappresentante legale p.t., con sede in xxx, rappresentata dall'Avv. Elisabetta Durante, giusta ordinanza resa in data 25.04.2026 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, ravvisate le condizioni per procedere ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27.06.2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 06.08.2015, n. 132, e prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto, Ing. Tiziana Vastola, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato, a norma degli artt. 490, 570 e 571 c.p.c. e 173 *quater* disp.att. c.p.c.

AVVISA

Che **il giorno 29 settembre 2026 ore 14:00, si procederà tramite il portale www.astetelematiche.it al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.02.2015 n. 32, del bene immobile individuato a seguire e meglio descritto in ogni sua parte e specifica tecnica nella consulenza estimativa redatta in data 03.01.2026 dal CTU Ing. Tiziana Vastola, a cui si fa integrale richiamo nel presente bando.

Il professionista delegato avvisa, inoltre, che **il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è previsto alle ore 12:00 del 28 settembre 2026** e che, con la medesima ordinanza del 25.04.2026, è stato nominato quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; avvisa, altresì, che **tutta la documentazione a corredo del presente bando di vendita (ordinanza, relazione dell'esperto, comprensiva di planimetria, fotografie del bene staggito) è disponibile sul sito www.astegiudiziarie.it**.

Si precisa che tutte le attività che devono essere svolte ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c in Cancelleria

o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista, avv. Carolina Colarieti, presso il proprio studio sito in Salerno alla via Luigi Cacciatore n. 15, ivi compresa la consultazione del fascicolo e della CTU, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il predetto studio, previo avviso telefonico (328.3423851 – ore 16:30 / 19:30 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica avv.carolinacolarieti@gmail.com.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da C.T.U. dell'Ing. Tiziana Vastola)

- LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani) nel Comune di Buccino, attualmente censita in N.C.E.U. del Comune di Buccino (SA) Foglio 22, Particella 1021 categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 265 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 260 mq, rendita catastale euro 650,74.

L'immobile è raggiungibile esclusivamente tramite percorso pedonale, non essendo possibile l'accesso carrabile. L'accesso avviene a partire dallo slargo di Piazza Giovanni Amendola, attraverso un percorso pedonale interno che conduce all'edificio.

L'immobile si **sviluppa su due livelli fuori terra** (piano terra e piano primo) con accesso principale al piano terra da Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani). I due livelli risultano **attualmente collegati da una scala interna**; tuttavia, si precisa che, allo stato dei luoghi, l'accesso alla scala al piano terra avviene attraverso un vano non ricompreso nella proprietà oggetto di esecuzione. Si evidenzia, inoltre che, allo stato attuale, sono presenti **due vani porta interni** che mettono in comunicazione l'unità immobiliare pignorata con altra unità immobiliare non eseguita ed estranea alla procedura; tali collegamenti dovranno essere **occlusi**, al fine di ripristinare la piena autonomia funzionale e distributiva del cespite.

L'appartamento si compone, al piano terra, di ingresso principale con ampio disimpegno, cucina, sala da pranzo e tre vani; al piano primo, di quattro vani, due servizi igienici, di cui uno in stato grezzo, e un terrazzino.

Il compendio eseguito presenta una superficie utile complessiva di circa 182,50 mq, oltre a un terrazzo di circa 17,20 mq, per una superficie commerciale omogeneizzata di circa 214,00 mq.

Il compendio pignorato **è delimitato e confina: a nord**, tramite murature perimetrali e affacci, con Piazza Francesco Bellelli, salvo lievi discrasie di rappresentazione tra sagoma catastale e stato reale dei luoghi riscontrate sulla mappa catastale; **a est**, tramite murature perimetrali, setti interni e vani porta da occludere, con altra unità immobiliare non eseguita afferente alla Particella G del Foglio 22, con la quale risultano attualmente collegamenti impropri (porte e scala interna) da dismettere; **a sud**, tramite murature perimetrali e affacci finestrati, con Via Scaletta; **a ovest**, tramite murature perimetrali, con Via Scaletta e con spazi esterni prospicienti la medesima.

- Situazione urbanistica e catastale:

Come risulta dalla perizia del CTU Ing. Tiziana Vastola - a cui si fa integrale richiamo nel presente bando- dalle verifiche effettuate presso il Comune di Buccino (SA) mediante formale istanza di accesso agli atti, non sono emersi titoli edilizi, concessioni, licenze o autorizzazioni urbanistiche riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'accesso agli atti ha, pertanto, avuto esito negativo, non risultando depositata presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia relativa al cespite.

Ciò premesso, sulla base degli elementi costruttivi, delle caratteristiche tipologiche del fabbricato, nonché del confronto storico-cartografico, il CTU ritiene che l'immobile sia stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967, e pertanto in periodo anteriore all'entrata in vigore dell'obbligo generalizzato del titolo edilizio previsto dalla normativa urbanistica nazionale.

Dall'analisi comparativa tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale depositata in atti – risalente all'ultima variazione del 02.05.1989 – e la documentazione storica disponibile, emergono alcune discrasie riconducibili a modifiche della distribuzione interna e a collegamenti non conformi rispetto alla rappresentazione catastale.

Tali difformità, pur non incidendo sull'epoca di edificazione del fabbricato, rendono comunque necessario, ai fini della piena regolarizzazione urbanistico-edilizia e della commerciabilità del bene, procedere alla presentazione di una pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, nella forma ritenuta idonea, finalizzata al ripristino della conformità edilizia e all'aggiornamento dello stato legittimo dell'immobile.

Risultano presenti vani porta di collegamento tra l'unità immobiliare pignorata e altra unità immobiliare non eseguita afferente alla Particella G – Foglio 22, che si rende necessario occludere al fine di ripristinare l'autonomia funzionale e giuridica del cespite pignorato. È, altresì, presente una scala interna impropriamente comunicante con proprietà terza, attualmente non conforme all'assetto autonomo dell'unità eseguita; pertanto, l'attuale accesso alla scala dovrà essere dismesso e il collegamento verticale dovrà essere oggetto di modifica, mediante la realizzazione di un diverso accesso interno ovvero la ricostruzione del collegamento verticale.

Si precisa, inoltre, che dalla comparazione tra mappa catastale, rilievo dello stato dei luoghi e elaborato grafico di sovrapposizione, è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza della sagoma dell'edificio rappresentata in mappa catastale rispetto allo stato reale.

In particolare, una porzione della sagoma del fabbricato ricadente nella Particella 1021 risulta fisicamente insistente sulla confinante particella catastale (Particella G – Foglio 22), anch'essa in titolarità al medesimo soggetto eseguito.

Tale anomalia è da ricondurre a imprecisioni cartografiche della mappa catastale, senza evidenza di atti di sconfinamento materiale né di conflitti di proprietà.

Si precisa che delle predette criticità e difformità, nonché degli oneri necessari per il riallineamento catastale e planimetrico all'effettivo stato dei luoghi, si è tenuto conto nella stima del bene, come analiticamente precisato nella relazione di stima dell'esperto (la perizia è disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it).

- **DISPONIBILITÀ DEL BENE:** l'immobile è libero e non occupato, né da persone né da beni, e non risulta concesso in locazione o in godimento a terzi;

- **ONERI CONDOMINIALI:** l'immobile non è inserito in un contesto condominiale;

- **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 53.000,00, pari al valore di stima risultante dalla CTU;

- **OFFERTA MINIMA:** € 39.750,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente, nonché con le relative quote condominiali.

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, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle normative 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 nella 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; ove 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 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate nel presente avviso di vendita al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sul quale gravano, altresì, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

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

LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA IMPLICA:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli offerenti sono perentori.

Il Professionista Delegato si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di vendita su espressa autorizzazione del G.E. in ogni momento prima della conclusione dell'aggiudica, senza che l'eventualità comporti alcun risarcimento o indennizzo in favore dei partecipanti alla vendita.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., è ammesso a formulare offerte per l'acquisto chiunque, **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge**, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c per persona da nominare. Si precisa a riguardo che:

- a) 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;
- b) nell'ipotesi di cui al citato 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 per conto della quale è stata formulata l'offerta**, da effettuarsi nel termine di tre giorni dall'incanto ex art. art. 583, comma 1, c.p.c.;
- c) nel caso di presentazione dell'offerta da parte di un minorenne, la stessa 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 agli atti del fascicolo delle esecuzioni a seguito dell'aggiudicazione. Dovrà, inoltre, essere allegata copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- d) 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);
- e) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere prodotte, oltre alla dichiarazione dell'acquirente ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c., anche la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente** di cui al secondo comma del medesimo articolo.

Si precisa e avvisa che in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da

quello che sottoscrive l'offerta.

- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ciascun offerente potrà presentare l'offerta **trasmettendo, a mezzo di casella di posta elettronica certificata, all'indirizzo di seguito indicato, una dichiarazione sottoscritta digitalmente e generata con modalità telematiche e relativi allegati**, unitamente al pagamento del bollo dovuto per legge, nonché corredata, a pena di inammissibilità, da **cauzione nella misura del 10% dell'importo offerto** per ciascuna domanda di partecipazione, da versarsi secondo le modalità di seguito indicate.

L'offerente dovrà formulare la dichiarazione esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui si accede tramite il portale www.astetelematiche.it, nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al R.G.E. n. 34/2021 Trib. Salerno, dalla scheda del lotto in vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

L'offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo i casi di esenzione previsti dal DPR 447/2000, con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it, segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).

Il bollo virtuale dovrà essere versato separatamente 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".

Resta fermo 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 dovrà essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, l'offerta e i documenti allegati potranno essere trasmessi 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. In tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata dovrà attestare nel messaggio, o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta. Tale modalità di

trasmissione sarà concretamente operativa una volta eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità previste dall'art. 13, comma 4, 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.

Si precisa che:

- **solo** 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 potrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (avv.carolinacolarieti@pec.it);

- **solo** 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita telematica è tenuto a consentire la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Si precisa che le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità suindicate indicate, entro le ore 12:

00 del giorno 28.09.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita).

Si precisa, altresì, che l'offerta è irrevocabile.

- CONTENUTO DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione allegata all'offerta dovrà contenere, **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, dovranno essere indicate 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;
- (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 ed 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.
- (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- (t) l'indicazione del prezzo, del tempo, della forma e modo del pagamento come la richiesta di mutui o di fidejussioni;
- (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);
- (v) nel caso di presentazione da parte di un minorenni, la dichiarazione 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;
- (w) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Si precisa che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Si precisa, altresì, che **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo P.E.C. la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

- ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, **a pena di inefficacia:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione

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

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita, indicando colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO DELLA CAUZIONE

A pena di inefficacia, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario **n. 16/01/0001947 BCC di Aquara**, intestato alla **"Proc. N. 34/2021 R.G.E. - TRIBUNALE DI SALERNO"** al seguente **IBAN IT 34 I 08342 15201 016010001947**, con **causale "Cauzione - Lotto Unico - vendita 29.09.2026"**.

Si precisa che ai fini della determinazione sull'ammissibilità delle offerte tale importo dovrà pervenire, tassativamente, **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, per cui **dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme sia materialmente visibile entro le ore 12:00 del 28.09.2026**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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.

Si avvisa, inoltre, che 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.

- ESCLUSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta non è efficace in particolare se:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., e se la cauzione è versata in misura inferiore al decimo del prezzo proposto;

In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

MODALITÀ DI CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita con comunicazione alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

Si precisa che nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione

potrà comunque essere disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

Sono autorizzati a partecipare alla vendita esclusivamente le parti, i loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esegutati.

- ESITO DELLA VERIFICA DELLE OFFERTE E IPOTESI DI AGGIUDICA

- Se all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, risulta **un'unica offerta ammissibile**, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente in caso di:

- **offerta pari o superiore al “valore d'asta”** indicato nell'avviso di vendita;

- **offerta inferiore al “valore d'asta”** indicato nell'avviso di vendita, **ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta**, 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 qualora 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);

- Se all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, risultano **più offerte valide** si procederà **con gara telematica sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 nel presente avviso, a pena di inefficacia.

Il rilancio minimo pari ad euro 3.000,00 è stato determinato in applicazione dei criteri dettati al G.E. nell'ordinanza di delega (prevedente rilancio di € 1.000,00 per immobili con valore d'asta fino a € 50.000,00; rilancio di € 3.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 50.000,00 fino a € 200.000,00; rilancio di € 5.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 200.000,00 e fino a € 500.000,00; rilancio di € 10.000,00 per immobili con valore d'asta superiore a € 500.000,00).

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; l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati verrà trasmesso dal gestore della vendita al Professionista Delegato.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del sottoscritto professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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.

- ESITO DELLA GARA

Sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, a **chi avrà effettuato l'offerta più alta.**

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.

L'offerta migliore sarà valutata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo offerto (precisando che sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero - in caso di mancata adesione alla gara – all'esito della comparazione tra le offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'esito della gara, il Professionista Delegato informerà l'aggiudicatario dell'esito della vendita e dell'eventuale aggiudicazione mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

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.

In caso di aggiudica per persona da nominare il Professionista Delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art 590 c.p.c., determinazioni su eventuali istanze di assegnazione.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il Professionista Delegato provvede sull'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 condizioni:

- 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 ma in assenza di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta (così qualificata secondo i parametri innanzi precisati) sia stato 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 offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il Professionista Delegato provvede alla delibazione 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:

- a) le generalità del soggetto a cui si trasferisce se proposta ai sensi dell'art 590 bis cpc;
- b) i dati del bene e del lotto cui l'assegnazione si riferisce, in ogni caso pari a superiore al prezzo base d'asta;
- c) del tempo e del modo di pagamento;
- d) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza.

Non saranno valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568 e 589 c.p.c.

In esito alla delibazione sull'istanza di assegnazione ed al suo accoglimento, il professionista delegato provvederà, conseguentemente, a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento dell'eventuale conguaglio dovuto e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito), nonché, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

AGGIUDICA DEL BENE

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.

Disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato il saldo del prezzo di aggiudica, detratta la cauzione di cui sopra, oltre le eventuali imposte dovute (ad es. IVA) nonché le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (accedono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i costi e i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e, infine, quanto occorrente alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario).

Nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese incombe, altresì, sull'aggiudicatario l'obbligo di depositare la dichiarazione antiriciclaggio ex d. lgs. 231/2007, pena la mancata emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art 585 c. 4 c.p.c.

Il versamento del residuo prezzo di aggiudica, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà avvenire sul medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Le spese di trasferimento (trascrizione, registrazione, cancellazioni e volture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio), mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione e viene bonificato il saldo prezzo. Il versamento del fondo spese deve avvenire al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il termine per detti versamenti è perentorio a pena di decadenza e non è soggetto a sospensione feriale. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente potrà essere sostituito ex art 41 comma 4 D. Lgs 385/93 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria – come sarà precisato – previo accantonamento delle spese di procedura nella misura del 25%.

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche di cui al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Presso il sito dell'ABI è possibile conseguire l'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche, delle quali è disponibile il recapito telefonico sul sito dell'ABI.

L'aggiudicatario potrà depositare richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale-salerno.giustizia.it, successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- DECADENZA DALL'AGGIUDICA

Il mancato versamento dell'integrale saldo del prezzo nel termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

La cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

TRASFERIMENTO DEL BENE

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 predispone 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.

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.

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..

Si precisa a questo riguardo 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.

- IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente al versamento ed alla contabilizzazione del saldo del prezzo di aggiudica. L'immissione nel possesso avverrà a cura del Custode, salvo che questi venga esentato dall'aggiudicatario stesso, entro 30 giorni dall'aggiudica.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di liberazione del bene oggetto di trasferimento ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Copia del presente avviso viene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, ed alle foto dei beni in vendita, è altresì visionabile sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** per l'intera durata della presente procedura e, comunque, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché on-line sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, individuati, ai sensi dell'art. 173 ter Disp. Att. c.p.c. nell'ordinanza di delega dal G.E.

- SUPPORTO TECNICO

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

VISITA DEL BENE STAGGITO

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Carolina Colarieti, con studio in Salerno alla via Luigi Cacciatore n. 15.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera

di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per maggiori informazioni è possibile contattare il Custode e Professionista Delegato, avv. Carolina Colarieti, tramite il recapito telefonico (Cell. 328.34.23.851 - ore 16:30 / 19:30 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica (avv.carolinacolarieti@gmail.com).

Il presente avviso di vendita non costituisce proposta di vendita né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

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

Salerno, 25.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Carolina Colarieti



CAROLINA COLARIETI
25/06/2026 19:09:13 UTC+0200