

*AVV. CATERINA IANNICELLI*  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcaterinaiannicelli@legalmail.it*

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI**

L'Avv. Caterina Iannicelli, nominata professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Salerno, G.E., dott.ssa Maria Carolina De Pasquale, con ordinanza del 25/11/2025 e provvedimento di correzione del 14/04/2026, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 281/2021 R.G.E.I.**, atteso che, il G.E., con la predetta ordinanza, preso atto dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente; ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni delle relazioni dell'esperto (una prima del settembre 2023, depositata l'08-11/09/2023, successivamente integrata con una seconda dell'ottobre 2025, depositata il 27-28/10/2025) in ordine sia all'individuazione degli immobili, che alla stima del relativo valore di mercato degli stessi, nonché, alla conseguente formazione del lotto unico; ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2015 n. 132, la vendita senza incanto delle unità immobiliari pignorate, come descritte ed identificate negli elaborati peritali redatti dall'ing. Lucia Pace e precisamente, nella relazione di stima del settembre 2023, depositata l'08-11/09/2023 ma soprattutto della seconda relazione di stima integrativa dell'ottobre 2025, depositata il 27-28/10/2025, resasi necessaria a fronte delle intervenute riunioni, alla procedura n. 281/2021, della procedura **n. 230/2022 R.G.E.I.** promossa sempre da Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino, Società Cooperativa e avente ad oggetto, rispetto alla prima (avente ad oggetto i beni nella quota di  $\frac{1}{2}$  di un solo debitore esecutato), l'intera quota dei medesimi beni, sempre un solo debitore ma in comunione legale e della procedura **n. 24/2024 R.G.E.I.** promossa, invece, dal creditore procedente (già intervenuto nelle precedenti due procedure riunite) Luzzati Pop NPLs 2021 S.r.l. (a seguito di operazione di cartolarizzazione di una serie di crediti, dunque di una cessione di crediti in blocco, tra i quali, quello oggetto della presente procedura, già nella titolarità di Banca di Credito Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni), avente ad oggetto i medesimi beni delle precedenti ma contro un ulteriore debitore esecutato e pertanto, ad oggi, i beni risultano interamente pignorati nelle due quote in proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, per come determinato secondo i

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
**Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122**  
**Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227**  
**e.mail: avvcaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcaterinaiannicelli@legalmail.it**

dettami dell'art. 568 c.p.c.; rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., vanno delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso ogni Tribunale, non avendo ravvisato l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4 e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119; rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la **vendita** abbia luogo **con modalità telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e con plurimi rilanci, nomina **gestore della vendita telematica** la società **Astalegale.net s.p.a.** e dispone che il **portale del gestore della vendita telematica** sia il sito **<http://www.spazioaste.it>** pertanto ai sensi dell'art. 490 c.p.c

#### **A V V I S A**

che il giorno **15 OTTOBRE 2025, alle ore 11,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità **telematica "asincrona"** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, delle unità immobiliari di seguito descritte, **tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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** presso lo studio sito in Salerno alla via Armando Diaz, 47.

Si precisa sin d'ora che, in merito ai beni immobili staggiti oggetto della procedura immobiliare *de qua*, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente, al contenuto delle relazioni tecniche agli atti, redatte dal nominato CTU, ing. Lucia Pace, e dunque, alla prima del settembre 2023, depositata l'08-11/09/2023 ma soprattutto ed in particolare, alla seconda relazione integrativa dell'ottobre 2025, depositata il 27-28/10/2025, necessaria stanti le avvenute riunioni di altre due procedure come innanzi chiarito, che, pertanto, diventano parte integrante e sostanziale del presente avviso, in visione anche presso il Professionista Delegato, nonché, pubblicizzate sul seguente sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); sul Portale delle Vendite Pubbliche; sui seguenti siti internet: Idealista.it, Casa.it, Subito.it

[Gli interessati all'acquisto, dunque, sono onerati di prendere accurata visione delle relazioni tecniche di stima predette](#), in cui, le unità immobiliari staggite, sono individuate e dettagliatamente descritte.

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcaterinaiannicelli@legalmail.it*

La partecipazione alla vendita, infatti, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita; nel presente avviso e nelle predette relazioni peritali di stima in uno ai rispettivi allegati.

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI**

(come da relazioni tecniche agli atti)

#### **LOTTO UNICO**

**I beni immobili, si trovano nel Comune di Battipaglia (SA), in un condominio denominato "Condominio Parco Grazia" corrente alla via Etruria, 8 (ex Viale della Libertà) e sono costituiti da: un'abitazione posta al quarto piano, scala B, interno 8 del fabbricato denominato "B" e da un locale garage, posto al piano terra, scala B, interno 10 del fabbricato denominato "B", identificati rispettivamente in NCEU del predetto Comune dai seguenti dati catastali: foglio 2, part.lla 1095, sub. 81, Cat. A/2, classe 2, 6,5 vani e foglio 2, part.lla 1095, sub. 52, Cat. C/6, classe 5, 16 mq.**

#### **ASPETTI URBANISTICI - EDILIZI**

Le unità immobiliari, facenti parte di un complesso edilizio residenziale di realizzazione fine anni '80, sono urbanisticamente regolari e conformi alla Concessione Edilizia del 20/08/1979 prot. 1698. Il nominato CTU ha, inoltre, rilevato in perizia che, presso l'UTC del Comune di Battipaglia, è stato rinvenuto il certificato di abitabilità n. 3627 dell'01/04/1988.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalle relazioni tecniche agli atti, si evince che le unità immobiliari non sono locate e sono occupate da uno dei due debitori in uno ai due figli e al nipote.

**Il diritto reale oggetto del trasferimento del lotto unico, è la piena ed esclusiva proprietà 1/1 con la consistenza patrimoniale di cui innanzi.**

**Custode Giudiziario degli immobili staggiti, è la sottoscritta, avv. Caterina Iannicelli, il recapito della quale è il seguente: 366/3576192.**

\*\*\*\*\*

**Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili, pertanto, vengono di seguito riportate:**

**LOTTO UNICO:**

**I beni immobili, si trovano nel Comune di Battipaglia (SA), in un condominio denominato “Condominio Parco Grazia” corrente alla via Etruria, 8 (ex Viale della Libertà) e sono costituiti da: un’abitazione posta al quarto piano, scala B, interno 8 del fabbricato denominato “B” e da un locale garage, posto al piano terra, scala B, interno 10 del fabbricato denominato “B”, identificati rispettivamente in NCEU del predetto Comune dai seguenti dati catastali: foglio 2, part.lla 1095, sub. 81, Cat. A/2, classe 2, 6,5 vani e foglio 2, part.lla 1095, sub. 52, Cat. C/6, classe 5, 16 mq.**

**L’abitazione, alla quale si accede dalla corte comune del “Condominio Parco Grazia”, confina: a nord con corte comune, a sud con corte comune, ad est con altra u.i.u. (scala A); ad ovest con altra u.i.u. (scala B).**

**Il locale garage confina: a nord con corte comune, a sud con altra u.i.u., ad est con altra u.i.u., ad ovest con corte comune.**

**IL VALORE DI STIMA, come determinato dal Ctu nella integrazione di perizia dell’ottobre 2025, è pari ad euro 160.900,00 (centosessantamilanovecento/00)**

**PREZZO BASE D’ASTA del lotto unico, euro 160.900,00 (centosessantamilanovecento/00)**

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO per il Lotto unico: euro 120.675,00 (centoventimilaseicentosettantacinque/00)**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un’offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 120.675,00 (centoventimilaseicentosettantacinque/00)

**FORMALITA’PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI DEL LOTTO UNICO**

- **Iscrizione del 23/06/2010 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto del 21/06/2010;**
- **Trascrizione del 22/12/2021 verbale di pignoramento immobiliare del 12/11/2021 Tribunale di Salerno;**
- **Trascrizione del 25/11/2022 verbale di pignoramento immobiliare del 07/11/2022 Tribunale di Salerno;**
- **Trascrizione del 15/02/2024 verbale di pignoramento immobiliare del 29/12/2023 Tribunale di Salerno.**

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcatcinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcatcinaiannicelli@legalmail.it*

## **VISITE – SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare il seguente sito web: [www.spazioaste.net](http://www.spazioaste.net), nonché, i seguenti siti internet: Idealista.it, Casa.it, Subito.it, in quanto il predetto darà diffusione di un annuncio di vendita ed in ogni caso, l'avviso di vendita, sarà inserito anche sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia.

Il Delegato, assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare gli immobili in vendita, consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto, possono chiedere di visionare i beni di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", oppure contattando il Delegato al seguente numero telefonico 366/3576192 o all'indirizzo e-mail: avvcatcinaiannicelli@gmail.com

## **PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI**

Gli immobili, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nominato nelle relazioni di stima con le precisazioni di cui innanzi e pertanto in particolare nella relazione di stima integrativa dell'ottobre 2025, depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio il 27-28/10/2025, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita forzata, avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, così come qualsiasi altro elemento non considerato, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, per eventuali asserite difformità, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si precisa che, per la procedura restano espressamente escluse responsabilità, anche per l'eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche seppur non citate in perizia e sue integrazioni.

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 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di smaltimento dei beni/rifiuti eventualmente presenti presso gli immobili in vendita.

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

**La partecipazione alle vendite giudiziarie, non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.**

## **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **1. Disposizioni generali**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato, avv. Caterina Iannicelli.

### **2. Offerta**

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che 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 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:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni,

occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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. Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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).

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

presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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

**Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.**

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

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta non è efficace**: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) 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., **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che 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 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 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.

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
**Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122**  
**Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227**  
**e.mail: avvcatcinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcatcinaiannicelli@legalmail.it**

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'offerta di acquisto dovrà pervenire, unitamente agli allegati, entro le ore 11:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo 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.

*I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari; si avverte della possibilità di conseguire, presso il sito dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, con invito a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà possibile anche il recapito telefonico, presso il sito internet dell'ABI.*

### **3. Termini e modalità di deposito della cauzione**

Il Professionista delegato, stabilisce che 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 vincolato n. 1476060998 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcaterinaiannicelli@legalmail.it*

Salerno, via Roma, 18, intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 281/2021, IBAN IT 42 I 05142 15200 CC1476060998 con causale “Saldo prezzo acquisto Lotto unico n. RGE 281/2021 Tribunale di Salerno”.

Il bonifico, dunque, relativo al versamento della cauzione, dovrà essere effettuato a cura dell’offerente, **nel tempo utile da consentire l’accredito per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta**; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l’offerta sarà dichiarata inammissibile**.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

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

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell’aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario.

#### **4. Verifica di ammissibilità e deliberazione delle offerte**

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all’adunanza fissata per l’esame delle offerte il giorno **15 OTTOBRE 2026, alle ore 11:00**, attraverso collegamento operato presso lo studio del Professionista Delegato.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell’offerente o degli offerenti 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, in relazione al disposto di cui all’art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, autorizza esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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 (che saranno indicate nel verbale di vendita) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara 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.

I rilanci sono così stabiliti:

- LOTTO UNICO, rilancio minimo di euro 3.000,00

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

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite 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 secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: i) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; ii) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; iii) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

**Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c.** ed assume, ai sensi dell'art. **590 c.p.c.**, determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il Professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. **588 c.p.c.**) qualora ricorre alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il Professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, 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.

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcatcinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcatcinaiannicelli@legalmail.it*

## **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

**L'aggiudicatario, dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa)** la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato n. 1476060998 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, via Roma, 18, intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 281/2021, IBAN IT 42 I 05142 15200 CC1476060998 con causale "Saldo prezzo acquisto Lotto unico n. RGE 281/2021 Tribunale di Salerno". **Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, al momento dunque del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario e sul medesimo conto corrente sopra individuato, il fondo spese di trasferimento** (registrazione, trascrizione, voltura catastale) **e gli altri oneri** (per cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) **nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione** e salvo conguaglio, con causale: "Fondo spese di trasferimento aggiudica Lotto unico n. RGE 281/2021 Tribunale di Salerno".

**Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.**

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il Professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura pari al 25 %.

## **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Del presente avviso, sarà fatta pubblicazione almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area denominate "Portale delle vendite pubbliche", nonchè, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on.line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul

**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
*Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122*  
*Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227*  
*e.mail: avvcaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvcaterinaiannicelli@legalmail.it*

qual saranno pubblicate anche le relazioni di stima) ed in particolare, dunque, sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Inoltre, verrà data diffusione di un annuncio di vendita anche, come anticipato, sui seguenti siti: Idealista.it, Casa.it, Subito.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il sottoscritto Professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, 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. (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura), **precisandosi, giova ribadirlo, che gli importi occorrenti, borsuali e compensi, saranno a carico dell'aggiudicatario**; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri di liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6 c.p.c.

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Caterina Iannicelli, corrente in Salerno, alla via Armando Diaz, 47, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Ogni ulteriore informazione, potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista delegato alla vendita, sito in Salerno, alla via Armando Diaz, 47, recapito: 366/3576192.

Salerno, lì 08/07/2026

Il Professionista delegato alla vendita

*Avv. Caterina Iannicelli*

***AVV. CATERINA IANNICELLI***

***Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122***

***Cell. 366 3576192; Fax 089 2960227***

***e.mail: avvaterinaiannicelli@gmail.com; pec: avvaterinaiannicelli@legalmail.it***