

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

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 80/2022 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

L' **Avv. Filomena Colucci**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 08 febbraio 2023 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio nella procedura esecutiva immobiliare n. **80/2022 R.G.E.** del Tribunale di Salerno – *incarico prorogato con provvedimento del 13 marzo 2026* - a norma dell'art. 490 c.p.c., preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. , disponendo che la vendita avvenga con “modalità telematica “asincrona” a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 15 ottobre 2026 alle ore 10.00** si procederà alla vendita telematica asincrona con eventuale gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it della consistenza immobiliare descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare prescritta dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dal decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32

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

LOTTO UNICO: Quota indivisa di un'abitazione che si articola su due livelli e annesso piccolo orto pertinenziale di circa 92 mq ubicata nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3

L' abitazione, porzione di un fabbricato più ampio, è del tipo duplex con cucina al piano terra e con i vani soggiorno, camera da letto e wc al primo piano; i due piani sono collegati da una scala interna in legno e da una scala esterna in muratura.

Una piccola corte comune, delimitata da un cancello in ferro, prospiciente la traversa di Via Madonnelle immette nell'immobile. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 ed a seguito degli eventi sismici del 1980 è stato ristrutturato ai sensi della l.219/81 in virtù della C.E.n.2835 del 23 aprile 1997 rilasciata dal Comune di Giffoni Sei Casali.

CONFINI: L'appartamento a nord ed a sud risulta in adiacenza e continuità con la cortina edilizia di cui ne rappresenta una porzione; ad ovest confina al piano terra con deposito di proprietà aliena, al piano primo con via Madonnelle; ad est confina al piano terra con la corte comune del fabbricato, al piano primo con la scala in muratura esterna comune del fabbricato. L'orto confina a nord con la traversa di via Madonnelle che dà accesso alla corte comune del fabbricato; a sud ed est con orti di altre proprietà; ad ovest, in parte con giardini di altre proprietà e in parte con la chiesa di Santa Caterina.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il cespite nel suo complesso risulta attualmente censito con i seguenti dati catastali attuali:
Appartamento sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 piano 1 censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Euro 133,25

Terreno sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 censito nel Catasto Terreni al Foglio 31, particella 467, semin. Arbor., classe 1, superficie mq. 92, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 1,05.

Consistenza Superficie utile netta appartamento mq 37,10 (su due livelli); Superficie lorda appartamento mq 40,81. Superficie orto pertinenziale mq 92,00. Superficie commerciale totale mq 45,91

PREZZO BASE/VALORE D'ASTA: pari a quello di stima, ridotto del 15%, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 13 marzo 2026 è stabilito in **Euro 33.660,00** (Euro trentatremilaseicentosessanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 25.245,00 (pari al 75% del prezzo suindicato di € 33.660,00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili risultano disabitati

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: l'immobile censito nel NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Categoria A/6 a destinazione abitativa presenta una diversa distribuzione interna con vani intercomunicanti verticalmente con una scala interna in legno, previa realizzazione di un foro rettangolare nel solaio intermedio; la muratura portante al primo piano è stata demolita e sostituita con una tramezzatura che separa la camera da letto dal saloncino; il terreno, o piccolo orto, vincolato all'immobile di cui sopra e censito al Foglio 31, particella 467 è catastalmente conforme.

La porzione di fabbricato in oggetto fu edificata anteriormente al 1/09/1967; successivamente fu rilasciata Concessione Edilizia n.2835 dal Comune di Giffoni Sei Casali in data 23 aprile 1997 ai sensi della legge n.219/1981 cui, come riferisce lo stesso consulente, dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti ed il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento riportato al Foglio 31 particella 454 subalterno 2 e le corrispondenti planimetrie catastali, si può asserire quanto segue: I due piani abitativi, piano terra e primo piano, sono stati congiunti con l'ausilio di una scala interna in legno praticando un foro rettangolare delle dimensioni 1,00 x 0,80 ml nel solaio intermedio. Una muratura portante al primo piano è stata demolita e sostituita da una tramezzatura che separa il saloncino dalla camera da letto. I suddetti interventi richiedono la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01 (sanzione da € 516,00 a € 5164,00); inoltre la demolizione della muratura portante al primo piano espone l'immobile ad una verifica strutturale ai sensi delle NTC del 2018 e circolare esplicativa da parte di un tecnico abilitato. In conseguenza nel fabbricato si dovrebbero eseguire indagini strutturali per eseguire una nuova verifica sismica. Costi da sostenere per la SCIA in sanatoria urbanistica e strutturale: € 1000,00 Costi per l'aggiornamento catastale con Docfa: € 50,00 Costi per onorario del professionista: € 2500,00

Ricade in zona strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale; Destinazione urbanistica: zona omogenea B/1; P.U.C. adottato: Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione. Dal punto di vista vincolistico, dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, le zone ricadono in area a rischio frana " R2-RISCHIO MEDIO ".

TITOLO DI PROVENIENZA: atto di compravendita, per notar Sergio Barela del 08/07/2008 Rep. n. 75668/24657, trascritto a Salerno il 9/07/2008 al n. 19572 di R.P.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall' arch. Luca Coraggio pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato peritale ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato, del suo stato catastale, urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi di qualsiasi titolo gravanti sul compendio pignorato. Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore

nell'elaborato peritale depositato in atti con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Custode giudiziario dell'immobile è lo stesso professionista delegato avv. Filomena Colucci con studio in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Tevere n. 20.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea spa.

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale, dovrà in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579 comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente:

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

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;

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

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificazione camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un 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 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;**

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 10:00 del 14 ottobre 2026, con le seguenti modalità alternative:

* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure

* 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:

a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015*).

Al riguardo, si precisa che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge dovuto per legge

(attualmente € 16,00) con modalità telematica sul sito internet <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” mediante carta di credito o bonifico bancario. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all’indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: **avvfilomenacolucci@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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. **67957.74** intestato a “**Proc. Esec. n. 80/2022 RGE Trib. Salerno**”, avente il seguente IBAN: **IT 52 W 01030 15200 00000 6795774** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - filiale di Salerno. Il bonifico, dovrà contenere la causale “**VERSAMENTO CAUZIONE – Proc. Esec. n. 80/2022 R.G.E. Trib. di Salerno**”.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell’offerente in modo da consentire l’accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l’offerta sarà considerata inammissibile. È quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

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 professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l’offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall’art. 571 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta non è efficace:

- **se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**
- **se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato;**
- **se l’offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **15 ottobre 2026 alle ore 10,00** all’apertura delle buste telematiche ed all’esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l’aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) 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. Il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.
- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.

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 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. 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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque pari ad **€ 1.000,00**. **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, 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato

dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante accredito sul conto corrente già utilizzato per il versamento della cauzione n. 67957.74 intestato a "Proc. Esec. n. 80/2022 RGE Trib. Salerno", avente il seguente IBAN: IT 52 W 01030 15200 00000 6795774 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - filiale di Salerno, specificando come causale la dicitura: "**SALDO PREZZO – Proc. Es. n. 80/2022 Trib. Salerno**", ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

L'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, sempre secondo le modalità sopra indicate, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Il mancato versamento del prezzo nei termini 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Laddove l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di un **creditore fondiario** ed il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) l'aggiudicatario procederà al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate ovvero in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario;

b) il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma comunque non superiore al 75% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 63 II comma disp.att. c.c., sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o in difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40 della legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

Del presente avviso sarà fatto, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicità on-line sul sito internet **www.astegjudiziarie.it** (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima) nonché tramite

il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - **sui siti Internet Casa.it, Idealista.it Bakeca.it e Subito.it**. I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI. Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

L'aggiudicatario, in ogni caso si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione occorrenti alla materiale liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 650 comma 6 c.p.c. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 quinto comma e art. 40 sesto comma della L. 47/1985).

Si avvisa gli interessati a presentare offerta di acquisto che hanno diritto di esaminare i beni. La relativa richiesta di visita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché le vigenti disposizioni di legge. Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio in Pontecagnano Faiano (SA) alla via Tevere n. 20, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (3283223637 - 089/9950441).

Pontecagnano Faiano, lì 30 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Filomena Colucci