

TRIBUNALE DI SALERNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
TERZA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.184/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE
DELEGATA ALLA VENDITA DOTT.SSA NICOLINA VITOLO

AVVISO DI VENDITA

La dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia(SA), Viale Brodolini n.26 c/o Majestic Business Center, delegata alla vendita della procedura esecutiva immobiliare n.184/2024 Tribunale di Salerno

AVVISA

che il giorno 29 **OTTOBRE 2026 alle ore 14,30** procederà tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a**: alla vendita telematica asincrona secondo il sistema dei plurimi rilanci entro ventiquattro ore dal suo inizio, dell'immobile di seguito descritto, costituente un Lotto unico:

In Eboli(SA) all Via Giustino Fortunato 35, piena proprietà di abitazione al piano terra di circa 83 mq lordi con antistanti baracca in ferro e lamiera di circa 28 mq ed edificio in costruzione su n.ro 2 livelli in elevazione oltre un locale interrato ad un sotto-tetto, con superficie lorda di complessivi 390 mq, il tutto entro stante in area scoperta di circa 1.455 mq, di cui 691 adibiti ad uliveto; in N.C.E.U fg 25 mapp. 665, 1068 e 1067, quest'ultimo di circa 691 mq a seguito di esproprio Italferr ed in attesa di aggiornamento catastale.

PREZZO A BASE D'ASTA EURO 200.000,00 (duecentomila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 150.000,00 (centocinquantamila/00)

CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

DEPOSITO OFFERTA ENTRO LE ORE 12:00 DEL 28 OTTOBRE 2026

RILANCIO MINIMO DI €5.000,00(cinquemila/00)

CODICE IBAN PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: IT 94 T 03268 15202 052967789031
CONTO DI R.G.E.I.184/2024 TRIBUNALE DI SALERNO

DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Eboli, Via Giustino Fortunato n.35:

- Foglio 25 part.IIa 665 Categoria A/4 Classe 3 vani 4,5, mq 84, rendita catastale €302,13;

Catasto Terreni del Comune di Eboli, Via Giustino Fortunato n.35;

- Foglio 25 part.IIa 1067 Categoria sem.arb. Classe 2 circa 691 mq, Rd 17,06, Ra 11,03;
- Foglio 25, particella 1068, categoria Ente urbano, mq 600;

DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Eboli, il compendio immobiliare è ubicato alla contrada Festola, in via Giustino Fortunato da cui prende accesso, previa piazzola di approdo e cancello di ferro, ivi contraddistinto dal civico n. 35.

All'interno un cortile pavimentato con aiuole e piccolo giardino sulla destra entrando, inoltre vi sono n.ro 3 edifici, in perizia contraddistinti con lettere "A", "B", e "C":

- l'edificio "A" è un manufatto monopiano terraneo con superficie lorda di circa 83 mq e superficie utile 66,60 mq, altezza utile interna di 3.00 mt circa, ambito all'uso abitativo ed in buono stato di conservazione, munito di impianto di riscaldamento a caloriferi radianti (termosifoni) alimentato da caldaia a gas metano, non ch  impianto di condizionamento estivo;
- il manufatto "B" è una baracca in lamiera e ferro, con struttura portante in profilati di ferro, tutto della complessiva superficie di $4,10 \times 6,78 = 27,80$ mq ed altezza di circa 2,60 mt, con all'interno un bagnetto di $1,65 \times 1,81 = 3$ mq circa;
- l'edificio "C" è uno stabile di n.ro 2 livelli in elevazione, oltre un locale interrato ed un sotto tetto, allo stato in corso di costruzione, con complessiva superficie netta di pavimento di 136 mq circa, superfici balconate circa 34 mq e superficie lorda 390 mq circa. Allo stato in corso di costruzione, segnatamente allo stato di "grezzo avanzato", ossia completo nella parte strutturale, di topanature esterne e tetto di copertura, nonch  di tramezzature interne, e per lo pi  intonacato e con predisposizione impianti. I piani terra e primo hanno altezze interne (al lordo del futuro massetto e pavimenti) di 3 e 2,82 mt, il locale interrato di 2,83 mt (a lordo del futuro vespaio, massetto e pavimento), il sottotetto altezze variabili tra 2,88 mt e 1,28 mt (al lordo del futuro massetto e pavimenti).

Lungo i due lati pi  lunghi il confine ha sviluppo perfettamente rettilineo, ed, oltre il fabbricato "C", vi   terreno adibito ad uliveto, transennato con rete plastica di colore arancione.

CONFINI

- Nord: pubblica via Giustino Fortunato,

- Est : mappale n. 723 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] nonch  mappale n. 783 a quest'ultima pure intestato;

- Sud: attuale cantiere dei lavori [REDACTED]

- Ovest: mappale n. 788 intestato a ISTITUTO INTERDIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) e [REDACTED] (Enfiteusi livellaria).

ONERI CONDOMINIALI: Nessuno

REGOLARIT  URBANISTICA ED EDILIZIA:

Le pratiche di interesse con riguardo ai cespiti oggetto d'incarico sono:

– CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 47/36059/86 DEL 7-7-1998 (allegato H.2) su istanza prot. n. 36059 del 13-12-1985 ed inerente "opere abusive di Fabbricato per civile abitazione... realizzate in Loc. Fiestole... foglio n. 25 mapp. N. 27...". Poich  i lavori non sono terminati nel prescritto termine di 3 anni dall'inizio lavori (nov. 2012), occorre ritenersi che allo stato il titolo edilizio sia scaduto.

– PERMESSO DI COSTRUIRE N. 118 DEL 9-9-2009 su istanza prot. n. 45704 del 9-12 2008 presentata dagli odierni debitori esecutati ed inerente "ristrutturazione edilizia con demolizione e

ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Fiestola n.8, sull'area identificata al catasto al foglio n.25 particella n. 27 e 665...”.

Dall'esposto confronto incrociato tra grafici dello stato legittimo derivante dal P.d.C. n. 118/2009, ed attuale stato di fatto documentato dai reperti metrici e fotografici estratti sui luoghi, allo stato di questa analisi possono dedursi difformità rientranti nelle seguenti tipologie: 1. interventi strutturali in difformità dall'autorizzazione sismica; 2. incrementi planovolumetrici; 3. variazione dei prospetti; 4. difforme destinazione d'uso (abitativa) ai piani terra e sottotetto; 5. violazione del parametro di destinazione ad uso autorimessa.

dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti dell'archivio edilizio comunale non è emerso “certificato di abitabilità” o equipollente. Per i profili di illiceità rilevati e rimediabili solo al termine dei lavori di completamento ricorreranno i presupposti per incardinarne il procedimento di cui all'art. 24 del T.U.E..

Secondo il vigente PRG, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30-4-2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19-5-2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13-10-2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27-10-2008, il compendio staggito ricade in zona omogenea “F: attrezzature di interesse territoriale”, sottozona “Fc: altre attrezzature di trasformazione”, con vincolo di “fasce di rispetto stradale (art. 47)” limitatamente a parte del mappale n. 665, tutti i mappali, sotto il profilo della “Stabilità e Vulnerabilità” ricadono in “SISTEMA DELLE CONOIDI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (TA) settore prossimale delle conoidi”, inoltre tutti, nell'ambito PSAI Autorità DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE, ricadono nelle perimetrazioni RISCHIO FRANA e PERICOLOSITÀ FRANA con valutazioni massime, rispettivamente: “Rutr5 da approfondire” e “Putr5 da approfondire”.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE: Il lotto unico è occupato dai debitori eseguiti attualmente..

LA PERIZIA È STATA REDATTA DALL'ING. ALFONSO CONCILIO, A CUI SI RINVIA PER OGNI ULTERIORE DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI.

LE IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO:

- 1) TRASCRIZIONE del 17-7-2024 - Registro Particolare 25590 Registro Generale 31304 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO SALERNO Repertorio 4529 del 18-6-2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore dell'odierno creditore procedente BCC NPLS 2021 SRL (c.f. 05249530261), contro gli odierni DEBITORI ESECUTATI, relativamente all'odierno compendio staggito;
- 2) ISCRIZIONE del 22-6-2012 - Registro Particolare 2016 Registro Generale 24095 Pubblico Ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2890/1928 del 11-6-2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Battipaglia, contro gli odierni DEBITORI;
- 3) ISCRIZIONE del 24-5-2016 - Registro Particolare 2669 Registro Generale 20995 Pubblico Ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 153980/39593 del 19-5-2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI – , contro gli

odierni DEBITORI ESECUTATI in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, relativamente all'odierno cespite staggito mappale n. 665 – titoli di credito

- 4) ISCRIZIONE del 8-3-2018 - Registro Particolare 981 Registro Generale 9309 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO Repertorio 3331 del 17-2-2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO –contro l'odierno DEBITORE ESECUTATO in ragione della sua quota di 1/2, relativamente all'odierno compendio staggito

IMPOSTE : L'ATTO DI COMPRAVENDITA È SOGGETTO AL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI INOLTRE L'AGGIUDICATARIO DEVE PROVVEDERE AGLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ: IMPOSTA E TASSA IPOTECARIE, IMPOSTA DI BOLLO.

VISITE - SITO WEB

La delegata alla vendita invita a visionare il sito <http://www.astetelematiche.it>. Assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti. Gli interessati all'acquisto possono chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" Tribunale di Salerno – Sezione Esecuzioni immobiliari oppure contattando la delegata ai numeri telefonici 0828 303258, 3384172497 o all'indirizzo mail nicolinavitolo5@gmail.com.

PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto sopra qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità. Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto degli immobili. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'acquirente. Gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi sarà a cura e spese dell'aggiudicatario; L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del 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). Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DELLA GARA

A cura della professionista delegata alla vendita con sede in Battipaglia(SA) Viale Giacomo Brodolini n.26, a mezzo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva di vendita attraverso collegamento operato dallo studio della delegata al sito <http://www.astetelematiche.it>.il giorno 29 OTTOBRE 2026 alle ore 14.30, avrà luogo la VENDITA COMPETITIVA nella modalità asincrona telematica con il sistema dei plurimi rilanci fatta salva l'applicazione dell'art.573, commi 2 e 4,c.p.c..

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo di stima innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, pari al prezzo offerto di €150.000,00 (centocinquantamila/00).

UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che la professionista delegata ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una vendita nuova in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c..

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta (ovvero se previsto superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte, la delegata alla vendita disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale:

- a) quella con il maggiore prezzo;
- b), a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione;
- c) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

La gara si svolgerà nella modalità asincrona dei plurimi rilanci e si conclude entro le ventiquattro ore, con precisione **inizio giorno 29 OTTOBRE 2026 alle ore 14:30** con apertura delle buste, LA la gara avrà inizio al termine dell'esame delle offerte; **termine gara 30 OTTOBRE 2026 ore 14.30**. **L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica**, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it. È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti. Per assistenza in merito alla

presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al numero telefonico 0586/20141 e all'email assistenza@astetelematiche.it

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente al massimo entro le ore 12:00 del 28/10/2026, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva Immobiliare n.184/2024 specificato alla pagina 1 del presente AVVISO, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione per il lotto unico in Eboli". 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 dalla professionista delegata 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. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I, 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 III, c.p.c. 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 III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona. In caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c., la cauzione verrà trattenuta dalla procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta, che firmata digitalmente, dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. 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. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore delle vendite telematiche 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 sarà formulata con invio alla posta elettronica certificata della delegata n.vitolo@pec.commercialistisalerno.it. Nel caso 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 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 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 è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo virtuale deve essere versato a parte sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo web <https://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi Pagamenti PagoPa, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova Richiesta di pagamento. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo deve essere allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

OFFERTA

Nell'offerta dovranno essere riportati :

- 1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta;
- 2) 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;
- 3) Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva immobiliare;
- 4) I dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce; La descrizione del bene;
- 5) Il referente della procedura
- 6) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione 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 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico 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 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 9) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- 10) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
- 11) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione Indicazione del prezzo offerto (pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4; copia di un valido documento di identità dell'offerente, e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;
- 12) Nel caso di presentazione da parte di minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia, attestandone la conformità e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 13) In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta da tutti gli offerenti ed autenticata dal

Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla gara in sede di asta telematica).

- 14) Si è ammessi 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 che dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
- 15) 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;
- 16) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La professionista delegata dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente al massimo entro le ore 12:00 del 28 ottobre 2026 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, la delegata alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente entro le ore 12 del 29/10/2026, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 2) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla 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;
- 3) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e sotto meglio precisato);
- 4) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 5) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) se il soggetto offerente è minorenne, 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 da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore. 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; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da

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

L'offerente deve dichiarare separatamente dal modulo ministeriale per l'offerta e allegare all'offerta telematica:

- 6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 7) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 9) 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 Tribunale di Salerno (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.
- 10) In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il giorno 29/10/2026 alle ore 14:30 tramite il portale del gestore della vendita telematiche www.astetelematiche.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it -accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, salvo che sopravvengano problematiche particolari, durante l'esame di convalida delle offerte. Solo le offerte giudicate regolari, indipendentemente dal prezzo offerto, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Modalità di rilanci in modalità asincrona con rilanci plurimi entro le ventiquattro ore, con precisione entro le ore 14:30 del 30/10/2026.. In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione, €5.000,00. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento. Qualora vengono 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 offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio della delegata entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno lavorativo successivo: Il lotto verrà definitivamente aggiudicato dalla professionista delegata, 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 comunicata dall'offerente o tramite sms. Tali strumenti sono di ausilio ovvero di supporto alla

consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma del gestore della vendita telematica è l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e /o sms non invalida lo svolgimento della gara né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO ED ACCESSORI

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare tutto quanto sopra, nel termine di 15 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e 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

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente, codice IBAN intestato al Tribunale di Salerno, Procedura Es.Imm.n.184/2024 RGE, indicato alla pagina 1 del presente avviso, il residuo prezzo nel termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dell'immobile a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. 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.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- 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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul www.astetelematiche.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- su quotidiano di rilievo nazionale.

Il presente avviso di vendita non costituisce 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.

COMUNICAZIONI VINCOLANTI

La professionista delegata alla vendita rende noto: che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito www.spazioaste.it; e www.pvp.giustizia.it; che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita; che per ulteriori informazioni sarà possibile contattare la professionista a mezzo pec; che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Aste Giudiziarie In Linea Spa dal lunedì al venerdì.

VARIE

La professionista delegata precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla delegata presso il suo studio in Battipaglia, Viale G.Brodolini n.26 c/o Majestic Business Center.

I partecipanti all'asta potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Si avvisa che è possibile presso lo studio della delegata o presso il sito internet dell'ABI, consultare l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. Le sedi delle agenzie e delle filiali incaricate dalle banche potranno essere contattate direttamente, acquisendo il recapito telefonico presso lo studio della professionista delegata o presso il sito internet dell'ABI.

Salerno, li 22 luglio 2026

La professionista delegata alla vendita
Dott.ssa Nicolina Vitolo