

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

**AVVISO DI VENDITA  
TRIBUNALE DI SALERNO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 185/2024**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
CON PLURIMI RILANCI**

L'Avv. Annita Carpinelli, P.D. alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., tale nominato con Ordinanza resa dal G.E., dott.ssa Enza Faracchio, in data 22/04/2025 e pubblicata il 28/04/2025, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 185/2024 del Tribunale di Salerno, visto il Provvedimento del 26/05/2026 con cui l'Ill.mo G.E. disponeva il prosieguo delle operazioni di vendita, autorizzando il P.D. a pubblicare, unitamente all'avviso di vendita, la perizia di stima redatta e depositata dall'esperto Ing. Carmine Manzo in data 12/03/2025, nonché i successivi chiarimenti depositati il 26/02/2026 e la relazione integrativa del 15/05/2026, preso atto del contenuto dei predetti Provvedimenti ed esaminati gli elaborati peritali redatti dal CTU, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **28 OTTOBRE 2026, ore 12:00 e seguenti**, presso il proprio studio in Salerno, via Gen. A. Diaz n. 35, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** del compendio immobiliare di seguito descritto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero alla gara fra gli offerenti (se presentate offerte in misura superiore ad una), ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da relazione di stima ed elaborati peritali agli atti della procedura)

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di unità abitativa di tipo popolare, in stato dismesso distribuita su più livelli tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto non abitabile, dalle caratteristiche unifamiliari, pur con taluni accessi comuni entro un compreso di case, sito in Via Italia, civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino (SA). Munita di 2 accessi: uno da via Italia altezza civ. 21, tramite portone sia pedonale che carrabile; l'altro all'altezza del civ. 32, lato Nord – Ovest tramite cortile comune. Mediocre stato di conservazione e manutenzione, con necessità di interventi di ripresa generale. L'unità abitativa, risulta dismessa, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta e quindi non fruibile all'attualità.

**DATI CATASTALI: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1**, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m2 (totale escluse aree scoperte: 88,00 m2), Rendita 271,14 €.

\*\*\*\*\*

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 66.600,00** così come ribassato del 10% rispetto al precedente prezzo di gara. Valore di stima Euro 74.000,00. Il CTU riferisce che il valore di stima è stato determinato tenendo conto dello stato di abbandono e degrado dell'immobile, della necessità di interventi generali di ristrutturazione (comprese finiture, impianti e umidità), dello smaltimento dei materiali di risulta e dell'adeguamento

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

catastale ed edilizio mediante DOCFA e CILA, applicando relativi coefficienti minusvalenti correttivi.

**OFFERTA MINIMA: Non inferiore ad Euro 49.950,00 per il LOTTO UNICO.** Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  (un quarto) dello stesso e, quindi, non inferiore ad Euro 49.950,00 per il LOTTO UNICO.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

\*\*\*\*\*

In estrema sintesi, dagli elaborati peritali dell'esperto – relazione di stima del 12/03/2025, chiarimenti del 26/02/2026 e relazione integrativa del 15/05/2026 – emergono le seguenti circostanze. L'esperto riferisce che l'immobile versa in stato di dismissione e protratta incuria, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta e mancanza delle condizioni di fruibilità di fatto, risultando allo stato non abitabile. L'esperto precisa che l'unità immobiliare necessita di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria e di rifunzionalizzazione impiantistica. L'esperto riferisce che spetterà all'acquirente *"istruire nuove Concessioni per il recupero del cespite"* e provvedere ai lavori e agli adempimenti necessari al fine di conseguire nuova agibilità e nuova conformità impiantistica.

L'esperto riferisce che le planimetrie assentite risultano difformi dallo stato effettivo dei luoghi. Riferisce inoltre che la planimetria catastale risulta non conforme rispetto allo stato di fatto. In particolare, con riferimento alla planimetria catastale, al piano seminterrato è presente un ulteriore vano retrostante al locale garage, mentre al piano terra non risultano rappresentati il vano cucina/soggiorno e il cortile pertinenziale. Con riferimento agli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del cespite, l'esperto nei chiarimenti del 26/02/2026 evidenzia che, al termine degli stessi, dovrà essere assicurato il triplice allineamento tra le planimetrie assentite presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti, quelle aggiornate in Catasto mediante procedura DOCFA e lo stato effettivo dei luoghi, secondo le esigenze e scelte dell'Acquirente.

Nella relazione integrativa del 15/05/2026, a seguito degli ulteriori atti amministrativi reperiti presso il Comune competente, l'esperto riferisce che risulta documentata la legittimità edilizia originaria del cespite, fermo restando l'aggiornamento catastale che potrà essere effettuato dall'Acquirente nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria che sceglierà di articolare.

Si dà atto che le circostanze relative alla non conformità tra stato dei luoghi, planimetrie assentite e risultanze catastali, come indicate negli elaborati peritali, vengono evidenziate anche ai fini delle autonome valutazioni degli eventuali offerenti in ordine alla sussistenza dei presupposti per la fruizione delle agevolazioni fiscali eventualmente connesse al trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative all'acquisto della prima casa, nonché alle eventuali agevolazioni fiscali correlate agli interventi edilizi da eseguire, la cui spettanza resta in ogni caso rimessa alla verifica dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

Per completezza informativa degli eventuali offerenti, si riporta di seguito uno stralcio dei predetti elaborati peritali, cui si rinvia integralmente per ogni ulteriore chiarimento, verifica e approfondimento.

**SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E DI AGIBILITÀ RISULTANTE DALLA RELAZIONE DI STIMA.**

L'esperto riferisce che: *"si è già più volte osservato come il **LOTTO UNICO (unità abitativa sub. 1), sia in stato di abbandono e con utenze dislacciate e risulti all'attualità non abitabile, mancando le condizioni di fruibilità di fatto, per la necessità di dover rimettere a nuovo l'unità abitativa, con interventi, mirati soprattutto nell'allacciamento delle utenze e sgombero di materiali da risulta"** (cfr. pag. 54 Relazione di stima).*

L'esperto riferisce che: *"mancano le caratteristiche di immediata fruibilità, ed occorrerà porre in essere, a valle della Vendita Giudiziaria, lavori di ultimazione ed allacciamento impianti, a carico degli Acquirenti/Assegnatari Finali, **per conseguire l'Agibilità di fatto ed anche formale"** (cfr. pag. 54 Relazione di stima).*

L'esperto riferisce che: *"Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio plurifamiliare Part.lla 77, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Unità abitativa Sub. 1), ricade in Zona suburbana, in frazione Filetta, classificata come **"B2 – Residenziale di Completamento"**, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cipriano Picentino (P.U.C. di San Cipriano Picentino), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi" (cfr. pag. 64 Relazione di stima).*

L'esperto riferisce che: *"Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, l'originario fabbricato plurifamiliare Part. 77, fu edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, i cui lavori di ristrutturazione vennero eseguiti ai sensi della L.219/81 con autorizzazione del Comune di San Cipriano Picentino del 06.10.1986, Prot. n°4597 e per le opere realizzate in difformità alla stessa è stata rilasciata dal detto Comune concessione edilizia in sanatoria in data 22.02.1989, prot. n°909. **e le planimetrie assentite risultano difformi dallo stato effettivo dei luoghi"** (cfr. pag. 66 Relazione di stima).*

L'esperto riferisce che: *"Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, della **difformità planimetrica catastale dell'unità abitativa sub. 1, già ripetutamente illustrata, la quale risulta non conforme rispetto allo stato di fatto per quanto riguarda il piano seminterrato (Locale Garage) ed il piano terra laddove non vengono riportati il vano cucina/soggiorno ed il cortile pertinenziale"** (cfr. pag. 66 Relazione di stima).*

Con riferimento al metodo di stima adottato, l'esperto riferisce della necessità *"...**di riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie tramite DOCFA + CILA per lavori di manutenzione straordinaria**": "... per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO nel suo **effettivo stato dismesso, di abbandono, e di degrado, con necessità di rimessa a nuovo generale di finiture e di impiantistica, oltreché di recupero del degrado di umidità, in aggiunta a smaltimento materiali di risulta e riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie tramite DOCFA + CILA per lavori di manutenzione straordinaria**, il tutto per il tramite di opportuni coefficienti minusvalenti correttivi" (cfr. pag. 68 Relazione di stima).*

Per ogni ulteriore dettaglio in ordine allo stato urbanistico, edilizio e estimativo dell'immobile, si rinvia integralmente alla relazione di stima depositata dall'esperto agli atti della procedura in data 12/03/2025.

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

Successivamente al deposito della predetta relazione, il CTU ha acquisito presso il Comune competente ulteriore documentazione concernente l'immobile, i cui esiti sono riportati nei chiarimenti del 26/02/2026 e nella relazione integrativa del 15/05/2026, ai quali si rinvia integralmente.

\*\*\*\*\*

**CHIARIMENTI CTU DEL 26/02/2026 SU ASPETTI EDILIZI E TECNICI.**

Relativamente agli aspetti di agibilità, l'esperto riferisce che: *"...pur avendo scrupolosamente il CTU recuperato il Certificato di Agibilità Pratica N° 110 risalente all'istanza prot. 3745 del lontano 05.09.1991, stanti le acclamate condizioni dismesse e di fatiscenza del cespite da rifunzionalizzare in toto, è ovvio che i requisiti di Agibilità di fatto non sussistono al momento per il Lotto, ma ciò non significa che non possano essere nuovamente conseguiti con il recupero del cespite a carico dell'Acquirente finale".* (cfr. pag. 1 Chiarimenti del 26/02/2026).

Relativamente agli estremi dei titoli edilizi, l'esperto riferisce che: *"...si intende chiarire che quand'anche fu istruita l'Autorizzazione ex Legge 219/81 Prot. 4597 del lontano 06.10.1986 per la Ristrutturazione post-sismica del fabbricato, Pratica Edilizia che il Sottoscritto CTU ha diligentemente procurato, comunque dopo 40 anni, e lunghi periodi di incuria, è ovvio che **l'immobile vada comunque assoggettato a futuri lavori di manutenzione straordinaria**, e sul punto anche le successive Concessioni Edilizie in Sanatoria prot. 909 del 22.02.1989 e Prot. 3002 del 21.05.1998 risalgono oramai a 28 - 37 anni orsono, durante i quali l'immobile è andato soggetto a lunghi periodi di incuria, dismissione ed abbandono. Pertanto è acclarato come spetterà all'Acquirente **Istruire nuove Concessioni per il recupero del cespite...**"* (cfr. pag. 2 Chiarimenti del 26/02/2026).

L'esperto riferisce altresì che: *" Lo stesso Collaudo in corso d'opera del 18.11.1989 può essere tranquillamente reiterato in modalità finale e tecnico amministrativa per il ripristino delle condizioni di fruibilità, di sanificazione e di impiantistica, a patto che l'Acquirente sia motivato, in tale iter edilizio per il quale non si ravvedono significativi motivi ostativi anche con riferimento a pregresse ordinanze (Cfr.: Ordinanza Sindacale del 10.02.1998) incentrate su motivi di dettaglio quali completamento di ringhiera di confine, pacificamente evidente sui luoghi ed installazione di griglie sui pozzetti di raccolta delle acque piovane, perché altrimenti si intaserebbero. Trattasi di **interventi che rientrano nella buona regola dell'arte e nel mantenimento di corretti rapporti di vicinato**"* (cfr. pag. 2 Chiarimenti del 26/02/2026).

Relativamente alle *"alternative di prosecuzione dell'iter edilizio a disposizione dell'Acquirente"*, l'esperto riferisce che: *" ...l'Acquirente potrà adire a rifunzionalizzazione del cespite secondo le sue esigenze e nel rispetto del contesto storico da piano di recupero di cui fa parte anche il compreso di case ed orti di Via Italia civ.32, e ciò osservando le Norme di igiene, la tutela della salute pubblica, la ripulitura della vegetazione selvatica, il rispetto dei confini e dei rapporti di vicinato"* (cfr. pag. 2 Chiarimenti del 26/02/2026).

L'esperto riferisce altresì che: *"...alla fine dell'intervento generale di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione del cespite, dovrà sussistere gioco forza sostanziale triplice allineamento tra le Planimetrie istate in assenso presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti, quelle riaggornate in catasto tramite procedure DOCFA e lo stato effettivo dei luoghi recuperati, - **ribadisco** -, secondo le esigenze e le scelte legittime dell'Acquirente..."* (cfr. pag. 2 Chiarimenti del 26/02/2026).

Per ogni ulteriore profilo concernente la possibilità di recupero e rifunzionalizzazione del cespite, nonché l'eventuale conseguimento, all'esito degli interventi e nel rispetto della

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno

tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159

e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it

avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

normativa applicabile, dei necessari titoli e provvedimenti amministrativi, si rinvia integralmente alla relazione di stima, ai chiarimenti del 26/02/2026 e alla relazione integrativa del 15/05/2026.

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE INTEGRATIVA DEL 15/05/2026**

### **(Regolarità edilizia e urbanistica)**

A seguito di Ordinanza di integrazione emessa dall'Ill.mo G.E. in data 12/03/2026, l'esperto riferisce di aver acquisito presso il Comune competente la seguente ulteriore documentazione: "**Provvedimento Sindacale n. 4537/111 del 06/10/1986:** Autorizzazione per lavori di riparazione e rafforzamento dell'edificio a seguito del sisma del 1980, rilasciata ai sensi della Legge 219/81; **Certificato di Agibilità n. 110 R.G. del 12/05/2009:** Rilasciato ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, specificamente per l'unità immobiliare della sig.ra "OMISSIS" (cfr. pag. 2 Relazione integrativa del 15/05/2026).

Relativamente agli aspetti urbanistici, l'esperto riferisce: "...si ricorda come, già specificato a suo tempo in Elaborato Peritale, che l'Edificio plurifamiliare Part.IIIa 77, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Unità abitativa Sub. 1), afferisce a Zona suburbana, in frazione Filetta, classificata come "**B2 – Residenziale di Completamento**", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cipriano Picentino (**P.U.C. di San Cipriano Picentino**), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi..." (cfr. pag. 3 Relazione integrativa del 15/05/2026).

Relativamente all'evoluzione degli aspetti edilizi del Lotto Unico, alla luce dei nuovi Atti Amministrativi, riferisce che: "... si integra l'Iter Edilizio con quanto segue riguardo all'immobile sito in Via Italia n. 21 (Fraz. Pezzano-Filetta), identificato al **Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1: Titoli Abilitativi:** • L'immobile risultava regolarizzato sotto il profilo strutturale e igienico-sanitario attraverso i lavori di riparazione post-sisma autorizzati con il Provvedimento n. 4597 del 1986. Il progetto delle opere, redatto dal Geom. "OMISSIS", è stato regolarmente depositato presso il Genio Civile di Salerno in data 24/10/1986. • **Agibilità:** Contrariamente a quanto precedentemente ipotizzato, l'unità immobiliare è provvista di Certificato di Agibilità emesso in data 12/05/2009. Il certificato attesta la conformità delle opere al progetto approvato e alle norme igienico-sanitarie limitatamente alla proprietà di "OMISSIS". • **Destinazione d'uso autorizzata:** Il certificato di agibilità del 2009 conferma la seguente articolazione dei piani: – **Piano Interrato:** Locale garage; – **Piano Terra:** Ingresso e vano scala; – **Piano Primo:** Appartamento composto da soggiorno, camera, bagno, cucinino, porticato, disimpegno, balcone e terrazzo; – **Piano Secondo:** Sottotetto e lastrico solare. • **Conformità Impiantistica:** Il rilascio dell'agibilità è stato supportato dalle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici (L. 46/90) e dal parere favorevole dell'ASL (07/04/2009)" (cfr. pag. 4 Relazione integrativa del 15/05/2026).

L'esperto riferisce altresì che: "Tutto ciò doverosamente ricostruito, SI RIBADISCE, che comunque l'immobile andrà assoggettato, dall'Acquirente, seconda sue facoltà e scelte, a **corposi interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione impiantistica**, al fine di conseguire NUOVA AGIBILITA' e NUOVA CONFORMITA' IMPIANTISTICA" (cfr. pag. 4 Relazione integrativa del 15/05/2026).

Con riferimento agli aspetti catastali, l'esperto conferma la presenza delle difformità planimetriche già evidenziate nella relazione di stima e la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale nei termini indicati nei propri elaborati peritali cui integralmente si rinvia.

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

L'esperto riferisce che: *"La presenza del Certificato di Agibilità e della documentazione relativa alla Legge 219/81 sana le incertezze precedentemente rilevate sulla regolarità urbanistica, quand'anche – ripeto – formalmente, dovendo adire l'Acquirente a successivi Interventi Manutentivi"* (cfr. pag. 5 Relazione integrativa del 15/05/2026).

L'esperto inoltre, in merito al cespite, riferisce che risulta *"...pienamente documentata la sua legittimità edilizia originaria, fermo restando l'aggiornamento catastale che potrà fare l'Acquirente non disgiuntamente dalle manutenzioni che sceglierà di articolare"* (cfr. pag. 5 della Relazione integrativa del 15/05/2026).

\*\*\*\*\*

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia integralmente alla relazione di stima del 12/03/2025, ai chiarimenti del 26/02/2026 e alla relazione integrativa del 15/05/2026, pubblicati unitamente al presente avviso sul sito internet appresso indicato. È onere degli interessati all'acquisto prendere visione integrale della relazione di stima del 12/03/2025, dei chiarimenti del 26/02/2026, della relazione integrativa del 15/05/2026 e dei relativi allegati, nonché svolgere ogni verifica ritenuta opportuna in ordine ai profili edilizi, urbanistici, catastali e di agibilità dell'immobile. L'acquisizione dei documenti e delle informazioni necessarie ai fini della valutazione del bene e della eventuale presentazione dell'offerta resta a carico degli interessati, i quali potranno richiedere copia della documentazione al custode e professionista delegato nei limiti consentiti dalla legge e dalla procedura esecutiva.

Eventuali sanatorie e/o regolarizzazioni di difformità, anche se non rilevate o non previste dall'esperto, laddove astrattamente possibili e sempre che sussistano i presupposti di legge in capo all'aggiudicatario, sono in ogni caso strettamente connesse e subordinate al parere e assenso degli Uffici competenti (UTC di San Cipriano Picentino e Agenzia delle Entrate – Territorio/Catasto, salvo altri enti competenti). Ogni eventuale adempimento, onere, costo, oblazione, sanzione, imposta e quant'altro necessario – nulla escluso – connesso a difformità urbanistiche e/o catastali, comunque esistenti e/o riscontrabili e/o non rilevate, e/o alle relative regolarizzazioni, sarà integralmente a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

**PROVENIENZA:** **a)** Atto di Compravendita (Titolo di proprietà principale a favore dell'esecutata) del 12.10.2005 Rep. n° \*\*\*/\*\*\* del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 14.10.2005 ai nn° 48404/31937 da potere di Omissis e Omissis, a mezzo del quale all'esecutata è pervenuta in proprietà esclusiva, quota 1/1, l'unità immobiliare riportata in NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1 di cui alla procedura. **b)** Atto di Vendita (provenienza ultraventennale) del 29.05.1974 per Notaio Bianchi Pietro, dove gli immobili erano pervenuti ai danti causa dell'esecutata, Sig.ri Omissis e Omissis, trascritto il 08.08.1974 ai nn°18088/16279, da potere di Omissis.

**FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE.** In merito al quesito n. 10, cfr. pag. 56 e ss. della relazione di stima, l'esperto riferisce solo: *"...come il compreso di case civ. 32 da cui si accede ai piani superiori del LOTTO, sia **sprovvisto di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di androne e cortile comune, nonché dei percorsi comuni, che viene tenuta secondo rapporti di buon vicinato"*. A tal riguardo, anche in via prudenziale, si avvisa e precisa che eventuali spese comuni saranno quelle relative ai percorsi, agli spazi e ai beni in comune con gli altri fabbricati.

**FORMALITÀ E VINCOLI DA CANCELLARE (FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI).** Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato e i costi di

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

cancellazione delle stesse, si rimanda integralmente alla relazione di stima, cfr. Quesito n. 11 – pagg. 57-59, fermo restando che il conteggio definitivo sarà effettuato dal P.D. solo in sede di materiale predisposizione ed esecuzione dei relativi adempimenti. Per completezza, si informa che risultano ulteriori due iscrizioni ipotecarie, rispettivamente del 16/11/1990 e del 29/11/1990 (la seconda in ripetizione della prima), a favore della Banca 'Omissis' e contro i danti causa dell'esecutata, che, in ogni caso, non sono state rinnovate nel ventennio (art. 2847 cod. civ.). L'eventuale cancellazione di tali formalità, ancorchè non necessaria, ove ritenuta opportuna dal G.E., in ogni caso resta per le spese a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI (come da riscontri catastali):** *"Unità abitativa sub. 1: Nord-Ovest: confina con altra proprietà non eseguita e con corte comune laddove vi è il portone d'ingresso all'unità abitativa oggetto di stima; Nord-Est: confina, con altra proprietà non eseguita; Sud-Ovest: confina, su strada comunale Via Italia, una stradina larga 1,50 m; Sud-Est: confina, con altra proprietà Omissis non eseguita"* (cfr. pag. 23 della relazione di stima).

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'esperto riferisce che: *"Il Cespite Sub. 1, suddiviso su quattro livelli, risulta essere di piena proprietà della debitrice: lo stesso risulta dismesso, privo di contratto locativo verso terzi, senza utenze allacciate, pieno di materiali di risulta e non fruibile all'attualità"* (cfr. pag. 24 relazione di stima). Il lotto in vendita risulta giuridicamente libero (occupato), ma – alla data del presente avviso - nella disponibilità dell'esecutata al solo fine di garantire un'adeguata conservazione dell'immobile, tenuto conto dell'attuale stato manutentivo.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Annita Carpinelli, con studio in Salerno, via Gen. A. Diaz n. 35, al quale gli interessati potranno rivolgersi per eventuali visite ai beni pignorati, con richiesta da effettuarsi tramite PVP o a mezzo email in caso di necessità (email annitacarpinelli@yahoo.it – cell. 328/3188159). Non sarà possibile visionare i beni nei sette giorni antecedenti la vendita.

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso e per ogni maggiore approfondimento, anche in merito ad eventuali vincoli insistenti sul bene, gravami oggetto di cancellazione ed altri aspetti di rilievo, si rimanda alla perizia di stima del 12/03/2025, ai chiarimenti del 26/02/2026 e alla relazione integrativa del 15/05/2026 depositati agli atti della procedura e redatti dall' Ing. Carmine Manzo. **Tali elaborati saranno pubblicati sul PVP e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente al presente avviso, secondo le modalità previste dalla procedura.** È onere degli interessati all'acquisto prenderne attenta visione ai fini della corretta valutazione del bene e della presentazione dell'offerta.

\*\*\*\*\*

**1. DISPOSIZIONI GENERALI.**

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito **<http://www.astetelematiche.it>**

Il referente della procedura è il professionista delegato, **Avv. Annita Carpinelli**

**2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI.**

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) altresì legittimato, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., ad effettuare le stesse per persona da nominare (*il*

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

*procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato di 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.), presentando, **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), contenente, **a pena di inefficacia**:*

- 1.** i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della p.iva (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;
- 2.** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3.** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 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 termine e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 9.** il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- 10.** l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11.** la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12.** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto n. 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 presente regolamento;
- 14.** l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione a pena di inefficacia deve altresì contenere (allegati):**

[Le dichiarazioni e i dati richiesti che non siano previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta].

- 15.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della RELAZIONE DI STIMA, dei CHIARIMENTI DEL CTU SU ASPETTI EDILIZI E TECNICI DEL 26/02/2026, DELLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU SU REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL 15/05/2026, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'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, del codice fiscale e, se

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

necessario, di 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*);

- 19.** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, 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.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

\*\*\*\*\*

L'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, PVP, del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse (depositate), unitamente agli allegati, entro le ore 12.00 del giorno 27 OTTOBRE 2026** (precedente la data fissata per la vendita); 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna.

A tale riguardo si avvisa 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 (la ricevuta deve essere generata entro la data e l'ora del termine innanzi fissato per il deposito delle offerte); **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che non sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; **c)** 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; **d)** 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.

**A pena d'inammissibilità**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, l'offerta (in uno ai documenti allegati) potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e che 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*).

**Mancato funzionamento dei servizi informatici:**

- a) esclusivamente 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 dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita, Avv. Annita Carpinelli: **avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it**;
- b) 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.

**3. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.**

L'offerente, a titolo di cauzione, dovrà versare anticipatamente una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul seguente conto corrente n. c/c n. 0001721 - BCC di Aquara Credito Cooperativo Italiano, filiale di Salerno:

**INTESTAZIONE: "PROC N 185/2024 RGE-TRIBUNALE DI SALERNO".**

**IBAN: IT 81 W 08342 15201 016010001721.**

**Causale bonifico: "Cauzione Tribunale di Salerno EI 185/2024".**

Si avvisa che il bonifico 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

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.

**4. IRREVOCABILITA' E INEFFICACIA DELL'OFFERTA.**

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

L'offerta non è efficace: **a)** se perviene oltre il termine innanzi stabilito; **b)** se è inferiore di oltre ¼ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; **c)** se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa (sopra indicato), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

**5. VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.**

All'adunanza fissata per l'esame delle offerte, le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 (mancata connessione) 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) 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 con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara, tuttavia, ogni offerente ammesso è libero di partecipare o meno. **La gara 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 di Euro 3.000,00 (**RILANCI MINIMO EURO 3.000,00**). **Extra Time/Prolungamento gara:** 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

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Alla scadenza della gara, all'esito di eventuale prolungamento, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà 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, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nel caso in cui vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e, quindi, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà 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.

**Comunicazioni in fase di gara:** 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 e con 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.

**6. VERSAMENTO SALDO PREZZO E FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO.**

Detratta la cauzione di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà versare **il saldo del prezzo** (oltre iva se dovuta) **nel termine perentorio (improrogabile) di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta se inferiore, con accredito nel detto termine sul medesimo rapporto di conto corrente ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica. In mancanza, ex art. 587 c.p.c., si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione e laddove il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore al precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

**Qualora il procedimento si basi su credito fondiario:** al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro lo stesso termine, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di trenta giorni (30) dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal P.D. (tra il 15% e il 25%); in tale ipotesi, l'aggiudicatario dovrà comunque contestualmente versare il residuo nei termini e con le modalità innanzi indicate e consegnare al Professionista Delegato originale della

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

quietanza rilasciata dall'istituto di credito attestante il pagamento nella misura individuata dal predetto professionista.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare anche le **spese di trasferimento nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Si precisa che, a suo carico, cedono i costi di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, quelli per la cancellazione a cura della procedura delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (salvo esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario), la quota di compenso spettante al P.D. per gli adempimenti post vendita (D.M. 227/2015) e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario (fatta salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**7. STATO DELL'IMMOBILE – CONDIZIONI DI VENDITA.**

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 nella relazione, 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; 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. Gli immobili vengono venduti liberi 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 dette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**8. MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI.**

I partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è disponibile presso lo studio del professionista delegato ovvero sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

**9. PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA.**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, istituito dal Ministero della Giustizia, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, **almeno 50 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte.

**Avv. Annita Carpinelli**

via Gen. A. Diaz, 35 – 84122 Salerno  
tel.-fax 089.5647101 – cell. 328.3188159  
e-mail a.carpinelli@studiocarpinelli.it  
avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it

Dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione, a cura del P.D., sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte.

Il P.D., inoltre, darà diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte.

Ove ritenuto opportuno e/o su richiesta del creditore procedente, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, il P.D., previa autorizzazione del G.E., potrà dare ulteriore diffusione della presente vendita, anche mediante pubblicazione di un estratto del presente avviso su un quotidiano di informazione a diffusione locale e/o mediante affissione muraria nei Comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte. Nello stesso termine, il P.D. è altresì autorizzato a provvedere ad ulteriori forme di pubblicità eventualmente richieste dal creditore procedente o surrogante, sempre tenuto conto della natura e dell'ubicazione territoriale del bene.

\*\*\*\*\*

Il Professionista Delegato eseguirà presso il proprio studio in Salerno, via Gen. A. Diaz n. 35, 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.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni potranno richiedersi al P.D. e custode giudiziario, Avv. Annita Carpinelli, ai recapiti innanzi indicati: email annitacarpinelli@yahoo.it; tel. 089-5647101-cell. 328-3188159 - PEC avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it.

Salerno, lì 10 luglio 2026.

Il Professionista Delegato  
Avv. Annita Carpinelli