



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2024 R.G.E.

UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 5/2025 - 6/2025 R.G.

AVVISO DI VENDITA UNITARIO

Il sottoscritto **avv. Gaetano Schiavo**, del foro di Salerno, professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis cpc, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Carolina De Pasquale, del 28.04.2026, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., rende noto che, nel procedimento espropriativo **n. 42/2024**, si sono ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015. Il G.E., ha ravvisato l'opportunità di delegare le operazioni di vendita allo scrivente, già nominato liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n. 202-1/2024 RG, successivamente distinta con i **nn. 5/2025 e 6/2025**, ai sensi dell'art. 270 CC.II, giusta sentenza del Tribunale di Salerno del 01.04.2025, così da garantire l'unitarietà delle operazioni di vendita ai fini di maggiore speditezza ed economicità della procedura, a garanzia di tutti i creditori. Lo scrivente delegato alla vendita, essendo, come già esposto, anche liquidatore della procedura di liquidazione controllata, predispone il seguente bando, al fine di porre in vendita in maniera unitaria, i beni immobili, siti in Salerno, oggetto di procedura espropriativa immobiliare e i beni immobili, siti in Salerno e Napoli, oggetto esclusivamente, di procedura di liquidazione controllata, in esecuzione del programma di liquidazione già approvato dal G.D. dott.ssa Giuseppina Valiante, nelle procedure RG 5/2025 e 6/2025 incardinate presso il Tribunale di Salerno.



Per quanto ciò premesso, si prendono a fondamento, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto, Ing. Natascia Sabatino, CTU nominato nella proc. Esecutiva Immobiliare n. 42/2024 RGE, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato, nonché, la perizia estimativa dell'ing. Pasquale Modica, nominato nella procedura di liquidazione controllata, per quanto riguarda il bene immobile sito in Napoli e la quota del vano garage sito in Salerno.

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, ha impartito, al professionista delegato, le istruzioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita, sussistendo i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, estesa, per quanto motivato, anche ai beni oggetto di liquidazione controllata.

Per quanto ciò premesso si

AVVISA CHE

Il giorno 23 Ottobre 2026, ore 12:00 con prosieguo, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:00, del giorno 21 Ottobre 2026, si procederà alla vendita telematica, dei beni staggit, in modalità asincrona, con plurimi rilanci. Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net s.p.a.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito: **www.spazioaste.it.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di Unità abitativa situata al piano I° di un fabbricato plurifamiliare, ubicato in Via Sant'Angelo di Ogliara al civico 161. Il cespite è costituito da ampio salone/cucina, tre vani letto, bagno con annessa zona lavanderia, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 86,55 mq. L'unità immobiliare presenta affacci balconati esposti a Lato Nord-Ovest e Lato Sud-Est, con una superficie complessiva di circa 25,62 mq. Afferente al Lotto



unico è anche una piccola cantinola situata al livello seminterrato, all'attualità adibita a deposito, con una altezza di circa 2,10 m e con una superficie utile complessiva di circa 5,72 mq. L'accesso al cespite avviene dalla via pubblica di via Sant'Angelo di Ogliara, tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari estranee al presente procedimento esecutivo, dalla cui rampa per il tramite di un ulteriore cancello scorrevole privato, si accede ad una corte esterna all'attualità di pertinenza esclusiva del Sub.2 esecutato, con una superficie complessiva di circa 82,00 mq, identificato al NCEU del Comune di SALERNO al fg. 9, part. 191, sub. 2, zona cens. 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita €723,04.

OCCUPAZIONE DEL BENE.

L'appartamento è nel possesso materiale dei debitori. La liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario, su richiesta dell'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato part. 191 all'interno del quale è ubicato il Lotto in vendita, è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Prot. n° 29/Anno 2011 del 04.03.2011 rilasciata dal Comune di Salerno – Servizio Trasformazioni Urbanistiche Ufficio CONDONO.

Dal confronto grafici allegati alla C.E. IN SANATORIA 29/2011 e stato attuale dei luoghi, non sono emerse difformità, risultando lo stato attuale verosimilmente simile ai grafici allegati all'ultimo titolo: unica lieve carenza, risulta essere l'assenza della rappresentazione della corte pertinenziale a servizio delle unità abitative. Per ogni ulteriore dettaglio e approfondimento, per tutto quanto non specificato e/o indicato, nel presente bando di vendita, si rimanda all'elaborato peritale del CTU, ing. Natascia Sabatino, allegato al presente avviso.

Valore a base d'asta LOTTO 1 € 137.500,00.



Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore rispettivamente ad **€ 103.125,00**.

IMPORTO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto.

RILANCI PLURIMI: importo minimo € 3000,00 (tremila).

LOTTO 2

Quota di 2/8, di un vano garage, sito in Salerno alla via Sant'Angelo di Ogliara 161, identificato al NCEU del Comune di SALERNO al fg. 9, part. 191, sub 1, cat. C/6. Riferimento: procedura liquidazione controllata RG 5/2025 ed RG 6/2025

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 20.750,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore rispettivamente ad **€ 15.562,50**.

IMPORTO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto.

RILANCI PLURIMI: importo minimo € 1000,00 (mille).

Detti immobili non sono stati stimati nella procedura esecutiva immobiliare gravante sui debitori (E.I. 42/2025 presso il Tribunale di Salerno), in quanto non sottoposto ad esecuzione individuale, ma oggetto di liquidazioni controllate n. 5/2025 e n. 6/2025.

L'immobile, consta di un unico vano garage a servizio di tutte le unità immobiliari che rientrano nell'intero fabbricato plurifamiliare di via Sant'Angelo di Ogliara al civico 161, di cui fa parte.

L'accesso al cespite avviene da via Sant'Angelo di Ogliara, tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari e dalla cui rampa per il tramite di un varco comune, che conduce di fatto al SUB. 1- Lotto 2.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta urbanisticamente regolare e conforme ai grafici assentiti alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 29/2011 del 04/03/2011.



Per ogni ulteriore approfondimento e per tutto quanto non specificato e/o indicato, nel presente bando di vendita, si invita a consultare la perizia estimativa dell'ing. Pasquale Modica, allegata al presente bando.

LOTTO 3

Proprietà della quota di 1/5, appartenente solo ad uno dei debitori, (riferimento procedura di liquidazione controllata RG 5/2025), di un appartamento sito in Napoli, alla via Matteo Renato Imbriani, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, SEZ. AVV, fg. 9, part. 113 sub. 10 cat. a/4, classe 6, consistenza 3 vani, sup. catastale 81 mq, rendita 178,18 euro, correlato in N.C.T. del Comune di Napoli al fg. 98, part. 248 ente urbano.

OCCUPAZIONE DEL BENE: occupato da terzi estranei alla procedura.

REGOLARITA' EDILIZIA.

Il fabbricato è di antica realizzazione, presumibilmente del 1910, dunque ante 1942, ed è presente la sola planimetria catastale del 1939. L'esperto estimatore ha effettuato il confronto di quanto riportato in detta planimetria catastale con lo stato dei luoghi riscontrato alla data sopralluogo del 23/06/2026, in quanto è proprio detta planimetria catastale a legittimare lo stato dei luoghi e dunque le difformità urbanistiche dell'immobile vanno ricercate dal raffronto dello stato dei luoghi con l'elaborato catastale in atti del 13/12/1939.

Rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti del 13/12/1939 si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) è stato realizzato un divisorio nel VANO 1 della scheda planimetria in atti del 1939, dividendo di fatto detto vano in due (cfr vani B e C della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in ALLEGATO 6);
- 2) è stata realizzata una piccola finestra sulla tamponatura, con affaccio sulla Via Matteo Renato Imbriani (cfr nel VANO C della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in ALLEGATO 6);



3) è stato spostato il vano cucina, nel VANO contraddistinto dal numero 2, nella scheda planimetria in atti del 1939 ed al posto della cucina, è stato realizzato il bagno con accesso dal VANO numero 2, indicato nella scheda planimetria in atti del 1939, mediante la realizzazione di una porta (cfr vano A e vano WC della rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi in ALLEGATO 6).

L'immobile oggetto di stima, pertanto, risulta dotato di planimetria catastale in atti, dal 13/12/1939 ed il fabbricato in cui ricade è di realizzazione ante 1942. Rispetto alla rappresentazione grafica catastale del 1939, che in ogni caso risulta obsoleta ed incongruente, le tre difformità sopra indicate risulterebbero sanabili "in astratto" come indicato dall'esperto estimatore e di seguito riportato.

Punti 1) e 3): realizzazione di un divisorio e spostamento del vano cucina e bagno, sanabile mediante presentazione di CILA/SCIA IN SANATORIA per opere interne (PUNTI 1 e 3 delle difformità sopra indicate);

punto 2) realizzazione di una finestra sulla tamponatura con affaccio sulla via Matteo Renato Imbriani, sanabile mediante idoneo titolo edilizio autorizzativo (SCIA/PdC IN SANATORIA), previa istruttoria dell'ente preposto (UTC di NAPOLI - II MUNICIPALITA') e NULLA OSTA PREVENTIVO della SOPRINTENDENZA.

Il costo per la regolarizzazione viene stimato in circa € 8.000 per oneri tecnici ed € 2.000 in diritti e sanzioni amministrative.

La presenza delle prescritte difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, hanno consentito un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del lotto ipotizzato, non gravato da alcun onere.

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

Per ogni ulteriore approfondimento per tutto quanto non specificato e/o indicato, nel presente bando di vendita si invita a consultare la perizia estimativa dell'ing. Pasquale Modica, allegata al presente bando.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 21.500,00.



Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e quindi non inferiore rispettivamente ad € 16.125,00.

IMPORTO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto.

RILANCI PLURIMI: importo minimo € 1000,00 (mille).

Per il LOTTO 1 la cauzione dovrà essere versata sul seguente IBAN IT75C0834215201016010001941 intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 42/2024 RGE .

Per il LOTTO 2 e LOTTO 3 la cauzione dovrà essere versata sul seguente IBAN IT98B0834215201016010001940 intestato alla procedura di liquidazione controllata n. 202-1/2024 RG (successivamente distinta con i nn. 5/2025 e 6/2025 RG).

Disposizioni per la presentazione dell'offerta:

- 1) Il gestore della vendita è **Astalegale.net**. Il portale del gestore della vendita è **www.spazioaste.it**. Il referente della procedura, incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Gaetano Schiavo . 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 dal delegato-liquidatore, presso il suo studio, che si indica, per questa vendita, in Salerno, via Lungomare Cristoforo Colombo 189.
- 2) Il professionista delegato-liquidatore, dà atto ed avvisa che ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti;



nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c. c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi sul sito web 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), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- (a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;



(m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l).

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

(o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita.

Con separata dichiarazione, da allegare telematicamente all'offerta i partecipanti dovranno:

(p) dichiarare di aver preso visione delle perizie di stima;

(q) autorizzare al trattamento dei dati personali;

(r) allegare copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

(s) allegare copia di valido documento di identità del medesimo e se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o 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 minorenne, dovrà essere, sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in in copia, attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).



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

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

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

3) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

4) L'offerta **non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568¹ e sopra riportato; se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul c/c indicato intestato alla procedura, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.** Il delegato alla vendita- liquidatore, se non riscontra l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, dichiarerà l'offerta inammissibile, consigliando, pertanto, la sua effettuazione almeno 48 ore prima della vendita.

5) L'offerta deve essere formulata 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 delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati alla stessa, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere, a pena di inammissibilità, sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella pec, ai sensi dell'art. 12

¹Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



comma V DM 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella pec, per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12 comma IV e art. 13 DM 32/2015. L'offerta s'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.

6) Nei casi di mancato funzionamento programmato, 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. 15², primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvgaetanoschiavo@pec.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.

7) 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.

8) 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. 385³. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva e/o concorsuale ed è escussa dal custode o dal

² Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

³ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.



professionista delegato-liquidatore, 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.

9) A carico dell'aggiudicatario, restano riservati tutti i costi di trasferimento del bene come a titolo di esempio non esaustivo, per la registrazione e trascrizione del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati, da versarsi nella misura del 15%-20% oltre il prezzo di aggiudicazione e sullo stesso calcolate, salvo conguaglio, nel termine dei 120 giorni dall'aggiudicazione. A completamento dei tutti i pagamenti necessari per il trasferimento del bene, le somme eventualmente versate in eccesso verranno restituite all'avente diritto. Tale importo dovrà versato con bonifico bancario.

10) E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

11) Si dà atto e si ribadisce che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

12) **In relazione ai beni immobili venduti in seno alle procedure di liquidazione controllata 5/2025 e 6/2025**, denominati lotto 2 e lotto 3, si specifica



che: il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito di notaio, designato dal liquidatore. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, dei diritti e degli oneri conseguenti al trasferimento. In particolare, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere prima della stipula del contratto di compravendita un importo corrispondente a quello delle spese relative alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Restano ferme le valutazioni ex artt. 107 e 108 L. Fall. e ss. mod., nonché gli oneri di qualsiasi genere già previsti nel presente bando a carico dell'aggiudicatario. Nel caso di mancata stipula, invece, per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di legge. Il Giudice delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo) ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e di ogni altro vincolo ex art. 108, L.F. e ss. mod. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle presenti formalità saranno a carico dell'acquirente, salvo che facciano carico al venditore per disposizione inderogabile di legge. Il liquidatore informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione, il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F. e ss. mod., anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F. e ss. mod.; informerà, inoltre, l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica. Nella medesima comunicazione o con successiva comunicazione verrà indicata, altresì, la data e l'ora della stipula dell'atto



notarile di compravendita; in caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo di prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il diritto per il liquidatore a richiedere il risarcimento del maggior danno.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), 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; 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. offerenti. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, comma 1 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura".

In caso di UNICA offerta, all'esito della verifica di ammissibilità, se la stessa è pari o superiore al valore di base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato. Se l'offerta è inferiore al valore di base d'asta, ma nei limiti di ammissibilità, essa potrà essere accolta e il bene aggiudicato, salvo che il professionista delegato- liquidatore, ritenga che via sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita, (da indicare a verbale), oppure siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc.

Nel caso di valide OFFERTE PLURIME, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona. 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. Durante il periodo di gara ciascun partecipante, potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, determinato nel modo che segue: € 1000,00 (mille) per gli immobili di valore d'asta fino a € 50.000,00; € 3000,00 (tremila) per gli immobili di valore d'asta superiori a € 50.000,00 e fino a € 200.000,00. Qualora venissero 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, 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- liquidatore, 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 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-liquidatore, 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. All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi, decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, in riferimento ai soli beni oggetto di esecuzione immobiliare individuale.

In particolare, il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;



c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto, redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni



caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.;

il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito)

La vendita avviene alle seguenti condizioni.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dagli esperti nelle loro relazioni, 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 dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), entro un termine massimo, improrogabile di **120 giorni**, dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario, con le modalità già indicate nel presente avviso.

Per quanto concerne il bene immobile oggetto della procedura espropriativa immobiliare **RGE 42/2024**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese di trasferimento, registrazione, trascrizione, voltura catastale e dei costi di



cancellazione delle formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile. Tali pagamenti, da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito, dovranno essere effettuati nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, unitamente alle eventuali spese di liberazione, che eseguirà il custode giudiziario, da versarsi, contestualmente, a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione. Solamente all'esito di tutti i pagamenti descritti nel presente avviso, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.⁴

Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., precisando e ribadendo, che gli importi occorrenti, borsuali e compensi, saranno a carico dell'aggiudicatario e che il professionista delegato in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di procedura di liquidazione controllata, (RG 5/2025 e RG 6/2025) si rimanda al punto nr. 12 del presente avviso, rammentando che il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo prezzo, mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito di notaio.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite, contattando il sottoscritto professionista delegato-liquidatore alla vendita, avv. Gaetano Schiavo, al numero 3505197914. Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate,

⁴Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.



previo appuntamento, il quale dovrà pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati. Le visite non potranno eseguirsi nei giorni festivi.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, liquidatore, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica, nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, lì 31 luglio 2026

Il P.D.V. e Liquidatore

Avv. Gaetano Schiavo