

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**  
e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva n. 246/2021 R.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA con plurimi rilanci**

Il **dott. Vincenzo Piccolo**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice Unico resa in data 18 luglio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 246/2021 R.E.** del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, in data 18.7.2024, con il quale si impartivano al professionista delegato disposizioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci,

**AVVISA**

che il giorno **22 dicembre 2026** alle **ore 12,00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto, con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci"** tramite la **piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, dell'immobile descritto di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito,

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**  
(come da relazione tecnica in atti)

**LOTTO 2**

**Descrizione Immobile:** *Terreno, con entrostanti corpi di fabbrica*

L'appezzamento di terreno, avente superficie complessiva di circa 48.388 mq, al momento del sopralluogo risultava essere in parte coltivato, per buona parte incolto e per una minima parte asfaltato ed utilizzato come parcheggio per autobus (*Cfr. Allegato 5.2 – Foto 1*). Sul lotto in parola veniva riscontrata, altresì, la presenza:

- a) di alcuni tralicci della linea elettrica (*Cfr. Allegato 5.2 – Foto 17 e 18*);
- b) di due solette di cemento e di un pozzo (*Cfr. Allegato 5.2 – Foto 11 e 32*);
- c) di un manufatto costituito da blocchi di lapillo in completo stato di abbandono.

Lo stesso all'epoca dell'accesso peritale risultava essere inaccessibile in ragione delle condizioni di completa incuria riscontrate per la porzione di terreno che garantisce l'accesso allo stesso. La superficie lorda totale di detto manufatto risulta essere di circa 35 mq;

d) di un corpo di fabbrica in completo stato di abbandono, realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, la cui superficie netta totale, escluso il piano secondo, risulta essere di circa 575 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 708 mq.

L'intera consistenza si sviluppa su tre livelli totali. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi rilevate in occasione degli accessi peritali:

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

**Piano terra:**

- ingresso, avente una superficie netta di circa 8 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 1, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- disimpegno 1, avente una superficie netta di circa 25 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 2, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 1, avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 3, avente una superficie netta di circa 36 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- garage, avente una superficie netta di circa 41 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- corte interna scoperta, avente superficie netta di circa 31 mq;
- ambiente 4, avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- disimpegno 2, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 2, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 3, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 5, avente una superficie netta di circa 26 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- palestra, avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza netta media interna media di circa 6,60 m;

**Piano primo:**

- disimpegno 1, avente una superficie netta di circa 14 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 1, avente una superficie netta di circa 21 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 2, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 3, avente una superficie netta di circa 22 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 1, avente una superficie netta di circa 5 mq;
- disimpegno 2, avente una superficie netta di circa 11 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ripostiglio, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

- ambiente 4, avente una superficie netta di circa 19 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 2, avente una superficie netta di circa 9 mq;
- ambiente 5, avente una superficie netta di circa 16 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 1, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 3, avente una superficie netta di circa 5 mq;
- ambiente 6, avente una superficie netta di circa 16 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 2, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 4, avente una superficie netta di circa 5 mq; ambiente 7, avente una superficie netta di circa 32 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 8, avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 9, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- cucina, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 5, avente una superficie netta di circa 6 mq;
- ambiente 10, avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 3, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

Piano secondo:

- lastrico solare coperto, avente una superficie netta di circa 99 mq;
- sottotetto 1, avente una superficie netta di circa 58 mq;
- sottotetto 2, avente una superficie netta di circa 35 mq;
- sottotetto 3, avente una superficie netta di circa 50 mq.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica, all'elaborato grafico e alla documentazione catastale, riportata nella perizia di stima.

**Comune di Ubicazione:** Serre (Sa)

**Indirizzo:** località Pennina

**Confini:** a Nord con le particelle nn. 28, 65 e 158 del foglio 13, a Est con le particelle nn. 65, 71, 121, 302, 500 e 501 del foglio 13, a Sud e ad Ovest con strada comunale

**Estensione:** Terreno: mq 48.388,00 (superficie catastale) - Corpo di fabbrica mq 708,00 (superficie commerciale) - Corpo di fabbrica mq 35,00 (superficie commerciale)

**Dati Catastali:** C.T. Fg. 13 p.lla 387

**Titolo di provenienza del bene:** Il diritto di piena proprietà è pervenuto al debitore, in forza di decreto di assegnazione del 30.11.1989, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/2684

**Stato di occupazione del bene:** il corpo di fabbrica risulta libero; il terreno risulta occupato da soggetti con titoli non opponibili alla procedura esecutiva

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

L'immobile in parola, come indicato in risposta al quesito 4, risulta essere costituito da un ampio terreno sul quale risultano essere stati eretti due corpi di fabbrica. Orbene, essendo quest'ultimi in completo stato di abbandono e non rispondenti ai necessari requisiti minimi per ottenerne l'abitabilità, si asserisce che gli stessi, all'attualità, non sono da ritenersi locabili.

**Regolarità edilizia-urbanistica: Vi è incertezza in merito alla regolarità, sotto il profilo edilizio-urbanistico, delle consistenze insistenti sul terreno pignorato.**

**Abitabilità: Assente**

I corpi di fabbrica *de quo* risultano essere "non accatastati", difatti, la sagoma degli stessi non risulta essere riportata neppure nell'estratto di mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio;

- l'aerofotogrammetria estratta presso l'Istituto Geografico Militare, inerente il volo del 17.06.1955, evidenzia l'assenza di qualsivoglia corpo di fabbrica insistente sul lotto in parola;

- l'aerofotogrammetria estratta presso l'Istituto Geografico Militare, inerente il volo del 08.12.1980, evidenzia la presenza di entrambi i corpi di fabbrica.

Orbene, considerato che i manufatti in parola sono stati realizzati nell'arco temporale che va dal 17.06.1955 al 08.12.1980, considerato, altresì, che non è stato possibile restringere il citato lasso temporale in quanto non risultano essere disponibili, presso l'I.G.M., aerofotogrammetrie effettuate in una data intermedia, lo scrivente si trova impossibilitato a poter attestare univocamente la regolarità o meno, da un punto di vista edilizio-urbanistico, delle consistenze immobiliari in parola. Ragion per cui il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, che ne conseguirà (determinato in risposta al quesito 14), potrebbe rivelarsi un mero valore economico potenziale.

**In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Serre (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.**

**Prezzo base Lotto 2: € 280.000,00 (duecentoottantamila//00)**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso: **€ 210.000,00 (duecentodiecimila//00).**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il valore da imputare ai corpi di fabbrica, come da perizia dell'Ing. Laudonio, è pari al 31% del prezzo di aggiudica.

Il valore da imputare ai terreni non edificabili, come da perizia dell'Ing. Laudonio, è pari al 9% del prezzo di aggiudica.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

Il valore da imputare ai terreni edificabili, come da perizia dell'Ing. Laudonio, è pari al 60% del prezzo di aggiudica

Custode giudiziario degli immobili è il dott. Vincenzo Piccolo.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e descritto dall'esperto Ing. Orlando Laudonio nella relazione depositata in data 18.5.2023, a cui ci si riporta integralmente, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo tenuto conto di ciò 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

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

Ciascun offerente, 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.), presentando, esclusivamente con **modalità telematica** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), 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

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

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 per il quale l'offerta è formulata;
- 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 del 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 e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:**

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);  
in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

- 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.

**In via alternativa** l'offerta: **a)** l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure **b)** sia 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, comma 3 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; 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); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

**L'offerta non è efficace:** 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; 4) se il

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

**Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 1003055 - IBAN IT07 V054 2415 2000 0000 1003 055 acceso presso la BdM BANCA SPA - filiale di Salerno - intestato alla Proc. Esec. R.E. n. 246/2021.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero 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 sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile *(in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.).*

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

## **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; 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; 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.;

**in caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di ventiquattro (24) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare **offerte in aumento**, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque **pari ad euro 5.000,00** per il Lotto n. 2; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (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

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

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). 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, oppure, se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1003055 - IBAN IT07 V054 2415 2000 0000 1003 055 acceso presso la BdM BANCA SPA - filiale di Salerno - intestato alla Proc. Esec. R.E. n. 246/2021.

**Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.** Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

**Vincenzo Piccolo**  
**Dottore Commercialista**  
**Via Irno, n. 11**  
**84135 SALERNO**

e-mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)  
pec: [v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it)

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. Si darà diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il presente avviso è pubblicato, per estratto, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "La Città".

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Irno n. 11, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089/9307374).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail [v.piccolo@commercialistisalerno.it](mailto:v.piccolo@commercialistisalerno.it)) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., dott. Vincenzo Piccolo. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00. La partecipazione alla vendita implica: La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Salerno, 15 settembre 2026

Dott. Vincenzo Piccolo