Avv. Paola Troisi
Via Cesare Battisti n. 4 – 84125 Salerno
Tel. 089 296 7759 – cell. 320 70 16 418
PEC: avv.paolatroisi.ordsa@pec.giuffre.it
P. IVA 02984830659 – C.F. TRS PLA 65S51 F839R

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Giuseppina Valiante

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. – art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

I ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta **avv. Paola Troisi**, con studio in Salerno alla Via Cesare Battisti n. 4, professionista delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/2025 R.G.E. del Tribunale di Salerno, promossa da **FINO 2 SECURITISATION S.r.l.**, rappresentata e difesa dall'avv. Antonella Merola, con l'intervento di **KNICKS SPV S.r.l.**, rappresentata e difesa dagli avv.ti Calabresi e Gaboardi,

– vista l'ordinanza di vendita e di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Valiante, in data 03.10.2026, comunicata alla sottoscritta in data _03/10/2026, con la quale è stata disposta la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, del compendio pignorato, è stata nominata gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ed è stato individuato quale portale del gestore il sito **www.astetelematiche.it**;

– visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 573, 576 e 591 bis c.p.c., 161 ter e 173 quater disp. att. c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Salerno, Via Cesare Battisti n. 4, tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** e, quindi, all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DEL BENE (come da relazione dell'esperto in atti)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) di un **villino** facente parte di un manufatto bifamiliare, con **giardino pertinenziale** e retrostante **terreno agricolo pertinenziale e asservito**, sito in **Pontecagnano Faiano (SA), località Baroncino, Via dello Statuto n. 19**, così censito:

- **Villino**: N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano, foglio 6, particella 1187, categoria A/7, classe 1, vani catastali 10, rendita catastale € 1.368,61;
- **Area di sedime e giardino pertinenziale**: N.C.T. del Comune di Pontecagnano Faiano, foglio 6, particella 1187, ente urbano, superficie catastale mq 1.270;
- **Terreno pertinenziale**: N.C.T. del Comune di Pontecagnano Faiano, foglio 6, particella 1186, qualità agrumeto, superficie mq 1.150, reddito dominicale € 15,74, reddito agrario € 7,42.

Le particelle 1186 e 1187 derivano dall'originaria particella 776. Si precisa che l'indicazione "particella 187", contenuta in alcuni passaggi della relazione di stima e nell'ordinanza di vendita con riferimento al giardino, costituisce mero errore materiale, come confermato dall'esperto: il giardino è censito al N.C.T. foglio 6, particella 1187, ente urbano; i dati di qualità colturale (agrumeto), superficie (mq 1.150) e reddito si riferiscono esclusivamente al terreno di cui alla particella 1186.

Il villino si sviluppa su **quattro livelli**, collegati internamente:

- **piano seminterrato** (mq 95 circa utili): salone con angolo cottura e dispensa, disimpegno con w.c., deposito, vano letto con w.c., scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore; antistante spazio coperto e pavimentato di mq 20 circa. Si precisa che il livello, originariamente destinato a deposito, è stato di fatto adibito ad uso abitativo;
- **piano rialzato** (mq 95 circa utili): open space con camino, salone, zona pranzo, angolo cottura, ripostiglio, w.c. e vano studio, con terrazzo di mq 20 circa e portico coperto di mq 10 circa, cui si accede da scala esterna;
- **piano primo** – zona notte (mq 95 circa utili): disimpegno, quattro camere da letto e doppi servizi, con tre balconi per complessivi mq 35 circa;
- **piano sottotetto** (mq 60 circa praticabili), accessibile mediante scala a chiocciola e non rappresentato nella planimetria catastale: disimpegno, due ambienti mansardati con w.c. e vuoti tecnici; altezza massima al colmo m 2,76 e altezza alla gronda m 1,60 circa; gli ambienti non presentano caratteristiche alloggiative autonome.

Il **giardino pertinenziale** (mq 1.000 circa), accessibile da cancello carrabile e pedonale, è in parte pavimentato e in parte tenuto a verde, con piante ornamentali, annesso in struttura metallica per il ricovero di attrezzi e serbatoio GPL a servizio dell'impianto di riscaldamento; è presente vasca Imhof. Il **terreno retrostante** (mq 1.150 circa), interamente recintato e raggiungibile dal giardino tramite cancello pedonale, è tenuto a prato con pochi alberi da frutto, con ulteriore annesso in struttura metallica, ed è dotato di accesso carrabile sul lato nord che,

mediante **servitù di passaggio** sul viale carrabile insistente sulle particelle di terzi 835 e 2264, si collega alla Via dello Statuto. Detto terreno risulta asservito, sotto il profilo edilizio, al villino.

Confini: a nord, particella 835 di proprietà di terzi (sulla quale si esercita la servitù di passaggio); a sud, Via dello Statuto; a est, particelle 1188 e 1189 (altra unità del manufatto bifamiliare, Via dello Statuto n. 21), non oggetto di esecuzione; a ovest, particelle 2210 e 1365 di proprietà di terzi.

Si segnala che sul confine est esistono **due varchi pedonali di intercomunicazione** con l'altra unità del manufatto bifamiliare, che dovranno essere chiusi a cura e spese dell'aggiudicatario. Il fabbricato bifamiliare non è costituito in condominio; i rapporti con l'unità confinante (confini, vasca Imhof, approvvigionamento GPL ecc.) sono regolati da rapporti di vicinato.

Lo stato di conservazione e manutenzione del villino è indicato dall'esperto come discreto, con lievi tracce di umidità al piano seminterrato.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Secondo quanto riferito dall'esperto, il manufatto bifamiliare ricade in **zona omogenea E2** (agricola) del P.R.G. ed è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 175/1984 del 23/10/1984, prot. 7300**. Il fabbricato, originariamente realizzato al grezzo su tre livelli, è stato successivamente completato con **variazioni di fatto della destinazione d'uso** di alcuni ambienti e della distribuzione interna, anche in difformità rispetto alla planimetria catastale del 01/01/1997, che peraltro non rappresenta il piano sottotetto.

Risulta presentata, in data 01/03/1995 (prot. 4750), **domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994** per il cambio di destinazione d'uso; su tale domanda il Comune di Pontecagnano Faiano ha emesso **provvedimento di diniego n. 36 del 26/09/2016** e la pratica risulta allo stato archiviata.

L'esperto rileva il permanere di **difformità edilizie e catastali** relative alle destinazioni d'uso e alla distribuzione interna dei vani, nell'ambito della sagoma e della volumetria assentite, ritenute dallo stesso regolarizzabili (mediante pratiche edilizie e catastali – SCIA, SCA, DOCFA) ovvero, in alternativa, eliminabili mediante ripristino delle destinazioni d'uso, oltre alla chiusura dei varchi di intercomunicazione e al miglioramento della tenuta colturale del fondo retrostante, fermo restando ogni valutazione degli uffici competenti; dei relativi costi e oneri l'esperto ha tenuto conto, mediante apposite detrazioni, nella determinazione del prezzo base. Dalla relazione di stima non risulta il rilascio del certificato di agibilità, né la presentazione di segnalazione certificata di agibilità (SCA), che l'esperto indica tra gli adempimenti necessari al riallineamento dello stato edilizio e catastale; il relativo conseguimento resta a cura e spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni

dalla notifica del decreto di trasferimento. Ogni onere, costo e rischio connesso alla regolarizzazione urbanistica e catastale, ovvero al ripristino, resta a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo dell'esperto, l'immobile risultava **occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare**, in assenza di contratti di locazione o di altri titoli opponibili alla procedura. All'interno sono presenti beni mobili non oggetto di pignoramento. La liberazione dell'immobile avverrà secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c.

Custode giudiziario del compendio è la sottoscritta avv. Paola Troisi, con studio in Salerno, Via Cesare Battisti n. 4 (cell. 320 70 16 418 – PEC avv.paolatroisi.ordsa@pec.giuffre.it). Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le **richieste di visita** dell'immobile devono essere formulate **esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** (https://pvp.giustizia.it).

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA, CAUZIONE E RILANCI

Prezzo base d'asta: € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00).

Offerta minima (pari al prezzo base ridotto di un quarto, art. 571, comma 2, c.p.c.): **€ 243.750,00** (euro duecentoquarantatremilasettecentocinquanta/00).

Cauzione: in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto**.

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Se l'unica offerta ammissibile è pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Se è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato, salvo che la delegata 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 espressamente nel verbale, oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità telematiche di seguito indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 26 gennaio 2027**.

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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

L'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, secondo le indicazioni del

"Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine della compilazione, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, con certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un certificatore accreditato, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, o, in alternativa, a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 D.M. n. 32/2015.

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante invio all'indirizzo PEC della delegata (avv.paolatroisi.ordsa@pec.giuffre.it); nei casi di mancato funzionamento non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente e, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione, il gestore consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.

L'offerente deve provvedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente € 16,00) con modalità telematica sul Portale dei Servizi Telematici (https://pst.giustizia.it – sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento), salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000; la ricevuta in formato xml andrà allegata alla PEC di invio dell'offerta. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

L'offerta, a pena di inefficacia, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta); in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente e allegarne 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 (la professionista delegata);

g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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 PEC di cui all'art. 12, comma 4, o, in alternativa, di cui all'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta deve altresì contenere o essere corredata da (i dati non previsti dal modulo ministeriale dovranno formare oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente):

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) copia della contabile del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

s) copia di un valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, la documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale, certificato camerale aggiornato, delibera assembleare);

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 legale, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 179, comma 1, lett. f), c.c., la dichiarazione del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (da prodursi in copia conforme dopo l'aggiudicazione), unitamente a copia di un valido documento di riconoscimento del minore. In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, allegando l'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti e autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale. **In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

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**: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato (e, quindi, inferiore a € 243.750,00); se l'offerente non presta cauzione, con le modalità di seguito indicate, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

CAUZIONE E CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA

La cauzione, di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura **"Proc. n. 38/2025 R.G.E. – Tribunale di Salerno"**, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la **BCC di Aquara Soc. Coop.**, **IBAN IT39 V083 4215 2010 1601 0002 017**, con causale **"cauzione – Proc. n. 38/2025 R.G.E. – Lotto unico"**.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile da consentire l'accredito della somma sul conto della procedura al momento della verifica di ammissibilità delle offerte: **qualora, nel giorno fissato per la vendita, la delegata non riscontri l'accredito della cauzione, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.** Si raccomanda pertanto di disporre il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine di presentazione delle offerte.

In alternativa, la cauzione può essere prestata mediante **fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta**, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in favore della procedura esecutiva; la fideiussione sarà escussa dal custode o dalla professionista delegata su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve trasmettere, a mezzo PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

Sul medesimo conto corrente dovranno essere versati, in caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** e il **fondo spese di trasferimento**.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste telematiche saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, mediante collegamento operato dallo studio della professionista delegata, ovvero in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche o presso altra struttura tecnicamente idonea situata nel circondario del Tribunale.

La partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo con le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, alla casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. In caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. Alle operazioni di vendita potranno assistere, con modalità telematiche, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati, previa autorizzazione della delegata.

In caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà a **gara sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci con modalità asincrona**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e avrà una **durata di 24 ore**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il

termine venga a cadere di sabato o in giorno festivo. Durante la gara ciascun partecipante potrà formulare offerte in aumento, nel rispetto, a pena di inefficacia, del **rilancio minimo di € 5.000,00**. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti, la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine della gara il gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo alla delegata l'elenco dei rilanci e dei relativi offerenti. La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo presso lo studio della delegata entro il giorno successivo al termine della gara (prorogato al primo giorno non festivo se cadente di sabato o festivo); il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni del gestore.

Le comunicazioni ai partecipanti durante la gara avverranno tramite PEC e SMS, quali strumenti di ausilio; **la piattaforma del gestore è l'unico canale ufficiale** per seguire lo svolgimento della vendita e partecipare alla gara. La mancata ricezione di comunicazioni via PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, la delegata disporrà l'aggiudicazione in favore di chi abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine, priorità temporale del deposito dell'offerta. Quando, all'esito della gara o della comparazione delle offerte, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era pervenuta (al netto di eventuali oneri bancari), entro 3 giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte.

Eventuali **istanze di assegnazione** ai sensi degli artt. 588, 589 e 590 bis c.p.c. dovranno essere depositate almeno **dieci giorni prima** della data fissata per la vendita, con le forme e i contenuti previsti dall'ordinanza di delega.

AGGIUDICAZIONE, SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo**, dedotta la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta e comunque **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Il termine è **perentorio**: in caso di mancato versamento, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con acquisizione della cauzione a titolo di multa (art. 587 c.p.c.).

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare, sullo stesso conto, un **fondo spese di trasferimento** pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, delle spese di trascrizione e voltura del decreto

di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché del compenso spettante alla delegata per le attività di trasferimento, posti a carico dell'aggiudicatario.

Qualora nella procedura sia fatto valere un credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, la delegata provvederà, senza ulteriori autorizzazioni del Giudice, a quantificare la somma da corrispondere al creditore fondiario (nei limiti di cui all'ordinanza di delega e in misura non superiore al 75% del ricavato) e a indicare all'aggiudicatario le modalità del relativo versamento.

L'aggiudicatario dovrà altresì rendere la **dichiarazione antiriciclaggio** prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

L'aggiudicatario potrà ottenere un **mutuo ipotecario** a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ciascuna banca aderente al c.d. **protocollo ABI** per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti per il Tribunale di Salerno, con i recapiti telefonici delle agenzie o filiali incaricate, è disponibile presso lo studio della delegata e sul sito internet dell'ABI (www.abi.it); gli interessati sono invitati a contattare direttamente tali sedi.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'immobile è posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, ing. Antonio Pasqualucci, nella relazione depositata in data 15/09/2025, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è **a corpo e non a misura** ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**; le formalità esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ma a cura della procedura, salvo esonero scritto dell'aggiudicatario.
- Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e ogni onere fiscale derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, sul quale gravano anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e quelli occorrenti alla liberazione dell'immobile, salva la facoltà di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c.

- Gli interessati sono onerati di prendere **accurata visione della relazione di stima** e dei relativi allegati, pubblicati sui siti di seguito indicati, ai quali si rinvia per ogni ulteriore informazione, anche in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia, alle formalità e ai vincoli gravanti sul bene.
- 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, saranno eseguite dalla professionista delegata **presso il proprio studio** in Salerno, Via Cesare Battisti n. 4.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano l'ordinanza di vendita e di delega del 03.10.2026 e le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it) almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; l'avviso, l'ordinanza di delega e la relazione di stima, con planimetrie e fotografie, saranno inoltre pubblicati sul sito **www.astegiudiziarie.it**, unitamente al **Virtual Tour 360°** dell'immobile, e un annuncio di vendita sarà diffuso, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti **Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi alla professionista delegata e custode, avv. Paola Troisi, presso lo studio in Salerno, Via Cesare Battisti n. 4, tel. 089 296 7759 – cell. 320 70 16 418 – PEC avv.paolatroisi.ordsa@pec.giuffre.it, nonché, per l'assistenza nella compilazione e nel deposito dell'offerta telematica, al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Salerno, 20 novembre 2026

La professionista delegata
avv. Paola Troisi