STUDIO LEGALE BIANCO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
AVV. FRANCESCA BIANCO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
C.SO GARIBALDI N. 153 - TEL. 089253300 / 089229633
e-mail: studio@studiolegalebianco.eu
84122 SALERNO - P.I. 03112760651

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 122/2023 cui è riunita la PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 86/2024

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

La sottoscritta **Avv. Francesca Bianco**, con studio in Salerno al C.so Garibaldi n. 153, nella qualità di Professionista delegato ex dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante con ordinanza del 2-3.03.2026 con la quale è stato disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona con plurimi rilanci"

AVVISA

che il giorno **21 GENNAIO 2027 alle ore 10,00**, con il prosieguo si svolgerà la **vendita telematica con modalità "asincrona" con plurimi rilanci** degli immobili descritti di seguito, sul portale internet (**http://www.astetelematiche.it**) del gestore della vendita telematica nominato (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) alle modalità e condizioni di seguito riportate

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO QUATTRO

(come da relazione tecnica agli atti)

Piena proprietà di Terreni Agricoli NCT Fl.24 Part.lle 515 e 68, con Pozzo su Part. 68 e Manufatto annesso Agricolo, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, il tutto sito al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana Cesinale Via Fiume, servita dalla S.P.388.

I Terreni Agricoli tenuti ad Uliveto censiti in N.C.T. PIAGGINE Fl.24 Part.lle 515 (1199mq.) e 68 (2079 mq.), ed il Deposito Agricolo/ Pollaio, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516**,** sono ubicati al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana di Contrada Cesinale, ricadente in Zona omogenea Tipo "E1", servita dalla S.P.388 (Via Fiume). L'Annesso agricolo, ante 1967, è strutturato in muratura portante, con copertura in tegole a doppia falda, e risulta suddiviso in due vani destinati a deposito attrezzature agricole e mangiatoie/gabbie per pollaio, per una Sup. utile interna di circa 23,60 mq., con retrostante Tettoia/portico di 17,80mq. circa, e fasce di corte esclusiva perimetrali su due lati.

Il tutto si avvale, attualmente e di fatto, di Accesso da altre Particelle 67 e 69 di proprietà Terza e non Esecutate, ma risultando il Mappale part.515 prospiciente la Via Fiume, è attrezzabile anche Accesso Indipendente slacciato dai terreni di proprietà terza.

Delle Tre Particelle afferenti al Lotto, i due Mappali NCT Part.515 e 68 risultano pignorati nell'ambito dell'E.I.86/2024, ed il Manufatto NCEU Part.516 risulta pignorato nell'ambito dell'E.I.122/2023

DATI CATASTALI

Deposito Agricolo/Pollaio (Pignorato in E.I.122/2023) censito in:

N.C.E.U. Piaggine Foglio 24 Part. 516 cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Classe 4 consistenza: 41 mq.; Rendita Catastale: 38,11€

Terreni Agricoli (Pignorati in E.I.86/2024) censiti in:

N.C.T. Piaggine Foglio 24 Part.515, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.1189 mq., Reddito Dominicale: 1,54€ Reddito Agrario: 1,84€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.10 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€

N.C.T. Piaggine Foglio 24 Part.68, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.2.079 mq., Reddito Dominicale: 4,83€ Reddito Agrario: 4,29€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.56 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€

CONFINI

L'intero Lotto Quattro– Part.lle 515, 516 e 68 nel suo complesso confina:

- a **Nord:** tramite Sentiero di Accesso di Fatto, con le Part.lle 69 e 67, non esecutati e di Proprietà Terza**;**
- a **Ovest:** tramite recinzione e terrazzamento, lato Part.515 laddove è realizzabile Accesso autonomo e indipendente, con la Pubblica Via Fiume S.p.388 di Località Cesinale;
- a **Sud** tramite recinzioni parziali e siepi, con altri Terreni Agricoli Part.lle 71 e 72, non esecutati e di Proprietà Terza;
- a **Est:** tramite recinzioni parziali e siepi, con altri Terreni Agricoli Part.lle 74 e 521, non esecutati e di Proprietà Terza.

ASPETTI EDILIZIO/URBANISTICI:

Il Lotto Quattro costituito da Terreni Part.lle 515 e 68, con Manufatto rurale Part.516 in Località Cesinale di Piaggine, destinato a Stalla/pollaio e deposito attrezzature agricole, **ricade nel suo complesso in Zona Urbanistica Omogenea a Destinazione Agricola tipo "E1 a destinazione Agricola vincolata"** ai sensi dello strumento urbanistico del PRG comunale di Piaggine, ed in particolare il Manufatto part.516 rientrava originariamente come Fabbricato Rurale in NCT nella ex

Part.70 poi soppressa, e quindi fu censito all'Urbano nel gennaio 2009, ed è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967, e pertanto non suscettibile di alcun titolo abilitativo ab origine.

L'Accesso avviene attualmente di fatto per il tramite di cancello e sentiero esistenti su Part.lle 67 e 69 di Proprietà Terza e non esecutate, ma può anche essere creato in maniera indipendente ed autonoma dall'Acquirente, risultando la Part.515 tangente la Via Fiume S.P.388 per un lungo tratto.

Il **prezzo assunto a base** degli immobili costituenti il sopradescritto LOTTO QUATTRO oggetto di vendita è stabilito in **euro 22.500,00** corrispondente al prezzo di stima ridotto del 10%.

L'offerta minima presentabile ex art. 572 cpc è stabilita in **euro 16.875,00** corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di ¼ (unquarto).

Rilancio minimo: euro 1.000,00

Pertanto ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ad ¼ (unquarto) dello stesso ed in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 coc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, commi 2 e 3, cpc, nella formulazione introdotta dal decreto legge n.83/2015 (coordinato con la legge di conversione 06.08.2015 n.132)

****

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione di stima redatta dal CTU Ing. Alfonso D'Arco depositata in data 20.10.2025 che sarà pubblicata sul sito internet *www.astegiudiziarie.it.*

- il delegato avvisa che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente, pertinenze, accessioni, vincoli e quote condominiali relative, così come identificati e descritti nella CTU redatta dall' Ing. Alfonso D'Arco depositata in data 20.10.2025 agli atti delle procedure esecutive immobiliari riunite n. 122/2023 e 86/2024 e che potrà essere consultata dall'eventuale offerente presso lo studio del Professionista delegato, oltre che sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le formalità, vincoli ed oneri anche condominiali a carico dell'acquirente nonché la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e la destinazione urbanistica degli stessi che abbiansi qui per ripetute e trascritte. L'aggiudicatario, in ogni caso, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 DPR 380/2001 e dell'art.40 L.47/1985;
- il delegato avvisa che 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 e/o per la regolarizzazione catastale 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. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'**Avv. Francesca Bianco**

Ognuno, 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 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.), generando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica *(*da pagarsi su *pst.giustizia.it)*, da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia :

1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta , stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi - in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, nell'ipotesi di aggiudicazione; 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., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.)

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization (art.12 comma 2 DM 32/2015)

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 cpc) e del termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;

9) il termine di pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**

10) l'importo versato a titolo di cauzione;

11) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento. Ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali presenti nel CRO/TRN si dovranno inserire soli i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportati sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;

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

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

All'offerta dovrà essere allegato:

17) copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione;

18) copia di valido documento di identità dell'offerente e corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale in corso di validità, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica;

- Se l'offerta è presentata da un minore, 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 valido documento di riconoscimento del minore;
- Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, con esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ai sensi dell'art. 12 comma 4 del DM 32/2015;
- Se l'offerta è presentata da un soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno ovvero, in caso di straniero non soggiornante, dovrà essere allegata la documentazione attestante la "condizione di reciprocità" tra lo Stato Italiano e il suo Stato di appartenenza o contenere l'indicazione del Trattato Internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano

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

In via alternativa, l'offerta : a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure b) va direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 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).

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 10,00 del 20.01.2027 - giorno precedente quello fissato per la vendita, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. Al riguardo, si precisa 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) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento). 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.

Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: ***francescabianco@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.

L'offerta deve essere formulata, secondo quanto innanzi evidenziato, esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente- Tutorial" pubblicato sul PVP), 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***. L'offerta, a pena d'inammissibilità,

dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 e in conto prezzo, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla procedura così titolato **RGE 122/2023+RGE86/2024 TRIB.SALERNO** avente il seguente **IBAN: IT 53 M 03268 15202 052920516800**, acceso presso Banca Sella S.p.A, filiale di Salerno. Il bonifico, con **causale *"Tribunale di Salerno procedure esecutive immobiliari n. 122/2023+86/2024 R.G.E. cauzione"*, dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**; sarà, quindi, onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno e l'ora fissato per la determinazione sull'ammissibilità delle offerte; **pertanto, qualora nel giorno e nell'ora fissata 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.).

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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.

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 e sopra riportato quale prezzo base, 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa ed indicato nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi indicate.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 21 GENNAIO 2027 alle ore 10,00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

* verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

* verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;

* procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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.

All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte, nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l’offerta è pari o superiore al “valore a base 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 a base d’asta” indicato nell’avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell’offerta, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di PIÙ OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 cpc 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 il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed 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. I

partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso di inizio gara e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore. **Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita e come sopraindicato, rispetto a quello precedente, a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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 alla scadenza del termine sopra indicato, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, con la redazione di apposito verbale.

Si avvisa che 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o 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 disporrà 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).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del giudice delegante; i creditori potranno depositare in cancelleria (e sulla posta elettronica certificata del delegato alla vendita) al fine di evitare l'aggiudica definitiva del cespite staggito, dichiarazione (irrevocabile) di rinuncia agli atti fino al momento dell'aggiudicazione; in caso di espressa dichiarazione di rinuncia da parte di tutti i creditori, procedenti e intervenuti, aventi titolo esecutivo, il professionista delegato provvederà, alla presenza di più offerte valide, a redigere un verbale delle operazioni di adunanza senza provvedere all'aggiudica, a restituire, mediante bonifico bancario, le somme versate a titolo di cauzione ai partecipanti, a rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione per la pronuncia di estinzione ai sensi dell'art. 629 cpc.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), nel termine perentorio (e quindi improrogabile) di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), **mediante bonifico bancario sul conto corrente** intestato alla procedura così titolato **RGE 122/2023+RGE86/2024 TRIB.SALERNO** avente il seguente **IBAN: IT 53 M 03268 15202 052920516800** , acceso presso Banca Sella S.p.A, filiale di Salerno **ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica**.

Il Professionista delegato verificherà, disposta l'aggiudicazione, che il versamento del saldo del prezzo sia accreditato nel termine fissato sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal Professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che si indica sin da ora nel 25%; pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a: 1)valutare se il creditore istante possegga i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385; 2) a seguito della verifica dei requisiti previsti dal d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute

ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione, 3) in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente su cui va versato il saldo prezzo (IBAN: IT 53 M 03268 15202 052920516800 acceso presso Banca Sella S.p.A**) anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della eventuale differenza, oltre IVA se dovuta.**

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e del fondo spese di trasferimento nel termine e con le modalità indicate dal professionista delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'intera cauzione versata, a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 cpc ed ex art. 177 Disp. att.cpc.

Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante dichiarazione scritta al professionista delegato nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione.

Tutti i compensi e le spese relative al trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, comunicazione a pubbliche amministrazioni ed ogni altro onere fiscale, da versarsi nella misura del 20%, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della differenza, cedono a carico dell'aggiudicatario.

DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585 CO. 4 C.P.C. (inserito con d.lgs. n. 149/2022).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione "*se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma*".

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e di mancato deposito della dichiarazione di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c., secondo le modalità e i termini innanzi illustrati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'intera cauzione versata, a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 cpc ed ex art. 177 Disp. att.cpc.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); l'aggiudicatario, in ogni caso, si farà carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In ogni caso il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art. 590 cpc**,** determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, *a pena di inefficacia,* deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare 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). In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e con le modalità suindicate) 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..

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI (hhtp://www.abi.it/).

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio.

In ogni caso, per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le norma del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione tra cui l'art. 173 quater.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio legale Bianco in Salerno al C.so Garibaldi n. 153 tel 089/229633-253300, previo appuntamento telefonico.

Del presente avviso ai sensi dell'art. 490 cpc, nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc sarà fatta pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." quale soggetto legittimato alla pubblicazione, pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sul quale saranno pubblicati anche l'ordinanza di nomina del sottoscritto professionista delegato del 2-3.03.2026, la relazione di stima innanzi richiamata comprensiva della planimetria e di rilievo fotografico). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it

L'avv. Francesca Bianco, nella qualità,

AVVERTE

- che il Custode Giudiziario dei beni pignorati è l'avv. Francesca Bianco 3357329903, con studio in Salerno al C.so Garibaldi n. 153 mail studio@studiolegalebianco.eu - pec francescabianco@pec.it cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione. Si avverte che con provvedimento del 20.04.2026 il G.E. ha disposto relativamente al presente Lotto Quattro la sospensione delle visite disponendo che la visione del Lotto sia limitata per gli interessati all'esame delle foto in atti.

Salerno lì 16.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Bianco

Firmato digitalmente da:
Francesca Bianco
Data: 16/11/2026 19:09:10