Avv. Anna Ciliberti
Via Pio XI n. 173- 84092 BELLIZZI (SA)
E-mail: studiolegciliberti@gmail.com
Pec: annaciliberti@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva N. 180/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L'**Avv. Anna Ciliberti**, con studio in Bellizzi (SA) alla Via Pio XI n. 173, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuseppina Valiante del 17.09.2026, resa nella procedura esecutiva immobiliare **n. 180/2025 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, con la quale ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei compendi pignorati, come descritti ed identificati nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 GENNAIO 2027, alle ore 15:00**, si svolgerà il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "**asincrona**" con **plurimi rilanci**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei beni immobili descritti di seguito, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà di **abitazione** di tipo popolare al piano terra e piano primo sottostrada di un fabbricato unifamiliare di epoca vetusta, inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in Via Giovanni Nicotera n. 5/7, zona centrale di **Pellezzano (SA)**.

DATI CASTASTALI: N.C.E.U. Pellezzano (SA), **Foglio 1, Particella 364, Subalterno 3**, **Categoria A/4,** Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita 180,76 €.

DESCRIZIONE LOTTO: l'esperto incaricato per la stima riferisce che il lotto uno risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta esterna è dovuta al fatto che l'edificio unifamiliare risulta in parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.

L'unità abitativa sub. 3, al piano terra e piano primo sottostrada, è articolata su due livelli non comunicanti tra di loro (superficie utile interna totale piano terra pari a 52,16 m2, superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 49,00 m2) ed è composta: al piano terra da due vani ed un bagno; mentre al piano primo sottostrada da due vani non comunicanti tra di loro.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net s.p.a.

INFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE: il C.T.U. riferisce che, in base al confronto fra il titolo di proprietà del 2012 per *Notaio Dott. Fasano Matteo* ed i titoli edilizi richiesti all'ufficio tecnico del Comune di Pellezzano, l'intero fabbricato (*Part.lla 364)* di ricaduta del lotto uno risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di titoli edilizi. Fu presentata domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202, riguardante i lavori di ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano.
La planimetrica catastale dell'abitazione Sub. 3 (lotto uno) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto ad eccezione del vano bagno che risulta essere più grande all'attualità, e la porta all'altezza del civico 7 murata.
Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Pellezzano ed Agenzia del Territorio*), il CTU, a fini puramente estimativi, ha previsto fattori minusvalenti connessi all'eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di riallineamento planimetrico catastale all'effettivo stato dei luoghi per quanto riguarda il vano bagno del lotto uno, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del prezzo base di vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva e contemperativa e di altre minusvalenze legate allo stato di conservazione degli interni ed esterni.
Relativamente agli aspetti urbanistici, l'edificio plurifamiliare *Part.lla 364,* di ricaduta del lotto uno *(abitazione sub. 3)*, ricade in *zona omogenea A,* ovvero "Zona A2 – Impianto Storico".
PREZZO A BASE D'ASTA: 64.000,00 (sessantaquattromila/00)
OFFERTA MINIMA: 48.000,00 (quarantottomila/00)
Oltre oneri fiscali, come per legge.
Rilanci plurimi: importo minimo Euro 3.000,00 (tremila/00).

****

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà di **abitazione** di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada di un fabbricato unifamiliare di epoca vetusta, inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in Via Giovanni Nicotera nn. *9/11*, zona centrale di **Pellezzano (SA)**.
DATI CATASTALI: N.C.E.U. Pellezzano (SA), **Foglio 1, Particella 364, Subalterno 4**, **Categoria A/4**, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita 180,76 €.
DESCRIZIONE LOTTO: l'esperto incaricato per la stima riferisce che l'edificio plurifamiliare di ricaduta del lotto due risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta esterna è dovuta al fatto che l'edificio unifamiliare risulta in gran parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.
L'unità abitativa sub. 4, al piano terra e piano primo sottostrada, è articolato su due livelli non comunicanti tra di loro (superficie utile interna totale piano terra pari a 26,30 m2, superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 26,30 m2) ed è composto: al piano terra da due vani comunicanti tra di loro; mentre al piano primo sottostrada da altri due vani non comunicanti tra di loro.
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net s.p.a.
INFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE: il C.T.U. riferisce che, in base al confronto con il titolo di proprietà del 2012 per Notaio Dott. Fasano Matteo ed i titoli edilizi, l'intero fabbricato (Part.lla 364) di ricaduta del lotto due, risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di titoli edilizi. Fu presentata domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202, riguardante i lavori di ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano.
La planimetrica catastale dell'abitazione Sub. 4 (lotto due) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, non rilevano significative difformità.
Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Pellezzano ed Agenzia del Territorio*), il CTU, a fini puramente estimativi, ravvede fattori minusvalenti per la necessità di rifunzionalizzazione del lotto due, attualmente dismesso, il tutto con oneri a carico dell'acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del prezzo base di vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva e contemperativa e di altre minusvalenze legate allo stato di conservazione degli interni ed esterni.
Relativamente agli aspetti urbanistici, l'edificio plurifamiliare *Part.lla 364,* di ricaduta del lotto due (*abitazione sub. 4)* ricade in *zona omogenea A,* ovvero "Zona A2 – Impianto Storico".
PREZZO A BASE D'ASTA: 36.000,00 *(*trentaseimila/00*)*
OFFERTA MINIMA: 27.000,00 (ventisettemila/00)
Oltre oneri fiscali, come per legge.
Rilanci plurimi: importo minimo Euro 1.000,00 (mille/00).

****

LOTTO TRE

Piena ed esclusiva proprietà di **abitazione** di tipo popolare, al piano terra e piano primo sottostrada di un fabbricato unifamiliare di epoca vetusta, inserito in una tipologia in linea, il tutto sito in Via Giovanni Nicotera nn. 1 e 3, zona centrale di **Pellezzano (SA)**.
DATI CATASTALI: **N.C.E.U.** Pellezzano (SA), **Foglio 1, Particella 364, Subalterno 7**, **Categoria A/4**, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita 309,87 €.
DESCRIZIONE LOTTO: l'esperto incaricato per la stima riferisce che l'edificio plurifamiliare di ricaduta del lotto tre risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura in muratura portante e tetto di copertura a falde inclinate. Tale condizione vetusta esterna è dovuta al fatto che l'edificio unifamiliare risulta in parte dismesso, necessitando di lavori di recupero.
L'unità abitativa sub. 7, al piano terra e piano primo sottostrada, è articolato su due livelli non comunicanti tra di loro (superficie utile interna totale piano terra pari a 60,91 m2, superficie utile interna totale piano primo sottostrada pari a 59,16 m2) ed è composto: al piano terra da due vani, un wc ed un ripostiglio; mentre al piano primo sottostrada da altri due vani non comunicanti tra di loro.
GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net s.p.a.
INFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE: il C.T.U. riferisce che, in base al confronto con il titolo di proprietà del 2012 per *Notaio Dott. Fasano Matteo* ed i titoli edilizi, l'intero fabbricato (*Part.lla 364)* di ricaduta del lotto tre risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 e, pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.
Successivamente non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o richiesta di titoli edilizi. Fu presentata domanda di permesso di costruire del 26.03.2012, Prot. 3202, riguardante i lavori di ristrutturazione edilizia

con recupero del sottotetto, adeguamento igienico-funzionale e sismico del fabbricato sito alla Via G. Nicotera civici 1, 3, 5, 7, 9, 11 del Comune di Pellezzano.
La planimetrica catastale dell'abitazione sub. 7 (lotto tre) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, non rilevano significative difformità.
Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Pellezzano ed Agenzia del Territorio*), il CTU, a fini puramente estimativi, ravvede fattori minusvalenti per la necessità di rifunzionalizzazione del lotto tre, attualmente dismesso, il tutto con oneri a carico dell'acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del prezzo base di vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva e contemperativa e di altre minusvalenze legate allo stato di conservazione degli interni ed esterni.
Relativamente agli aspetti urbanistici, l'edificio plurifamiliare *Part.lla 364,* di ricaduta del lotto tre (*abitazione sub. 7)* ricade in *zona omogenea A,* ovvero "Zona A2 – Impianto Storico".
PREZZO A BASE D'ASTA: 82.000,00 (ottantaduemila/00)
OFFERTA MINIMA: 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00)
Oltre oneri fiscali, come per legge.
Rilanci plurimi: importo minimo Euro 3.000,00 (tremila/00).

****

Custode giudiziario degli immobili staggiti **è il sottoscritto professionista delegato** Avv. Anna Ciliberti (cell. 320-0509651).
Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Carmine Manzo afferente agli immobili posti in vendita, pubblicata sul sito internet: www.spazioaste.it. Al predetto elaborato e ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione dei compendi immobiliari pignorati.
I lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall' esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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.
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).
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1. **Disposizioni generali**.

Il **gestore della vendita** telematica è: **Astalegale.net s.p.a.**
Il **portale** del gestore della vendita telematica è: **www.spazioaste.it**.
Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato avv. Anna Ciliberti**.

2. <u>Modalità di presentazione dell'offerta.</u>

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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, con **modalità telematiche,** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per la 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 dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete 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 in caso di aggiudicazione);
2) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario avanti il quale pende la procedura;
3) l'indicazione dell'anno e del 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 e il termine per il relativo pagamento;
9) l'importo versato a titolo di cauzione;
10) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10);
12) 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:

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste al presente regolamento;
14) l'espressa <u>dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima</u>;
15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

Alla dichiarazione devono essere allegati:

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
17) copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, **nel caso di presentazione da parte di un 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);
18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Si precisa che i dati sopra richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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

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 potrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (annaciliberti@pec.ordineforense.salerno.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 '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 D.P.R. 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). 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.

L'OFFERTA DOVRÀ ESSERE PRESENTATA ENTRO LE ORE 15.00 DEL GIORNO 14/01/2027.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente bancario n. 08/01/0084184** intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E.N. 180/2025 acceso presso la Bcc di Aquara – filiale di Salerno- al seguente **IBAN conto corrente n. IT91A0834215200008010084184**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stato inviato, da disporsi nel termine di tre giorni lavorativi; con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

La restituzione avrò luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.

L'offerta non è efficace:

- **se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**
- **se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;**
- **se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 08/01/0084184 - IBAN conto corrente n. IT91A0834215200008010084184 acceso presso la BCC di Aquara- filiale di Salerno, intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e con le modalità innanzi elencate** (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.).

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. 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.

3. <u>Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte</u>

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

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

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

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, il cui comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione 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.

<u>La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio</u>, **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, per ciascun lotto, nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia**; **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 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.

In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) il professionista delegato provvederà sulla stessa 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.

4. Informazioni per l'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (prezzo di aggiudica detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine perentorio di 120**

(centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario n. 08/01/0084184 - IBAN conto corrente n. IT91A0834215200008010084184 acceso presso la BCC di Aquara- filiale di Salerno. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385 del 1993, e l'aggiudicatario, non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41 del D.lgs. n. 385 del 01 settembre 1993, il pagamento diretto al creditore fondiario, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica da parte della banca creditrice di tale credito e dei relativi criteri di calcolo), entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20%, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

5. Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà fatta, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche l'ordinanza di delega, la relazione di stima, la planimetria e le fotografie), ed in particolare sul sito internet www.spazioaste.it, nonché diffusione tramite il gestore Astalegale.net s.p.a., dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno ed il relativo recapito telefonico sono disponibili presso lo studio del sottoscritto delegato o presso il sito internet dell'ABI. Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio legale, sito in Bellizzi (SA) alla Via Pio XI n. 173, tutte le attività che, a norma dell'art. 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; la relazione dell'esperto potrà essere consultata da

parte degli interessati presso il suo studio, previo preavviso telefonico (cell. 320-0509651) o richiesta di appuntamento a mezzo mail (studiolegciliberti@gmail.com), nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18,00.

Bellizzi, 07.11.2026

Avv. Anna Ciliberti

ANNA CILIBERTI
19.11.2026
18:49:26
GMT+01:00