

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

TRIBUNALE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 39/2023 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI

L'Avv. L' Avv. Maria Farina, con studio in Pellezzano (SA) alla Via Crovito n. 2, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giuseppina Valiante in data 12.07.2025 e comunicata in data 14.07.2025 nella procedura esecutiva N. 39/2023 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Salerno, promossa ad istanza della CASTELLO FINANCE S.R.L. e per essa dalla mandataria doValue S.p.A. (C.F.: 00390840239) in persona del legale rappresentate, rappresentato e difeso dall'Avv. Emanuela Veglia; preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, 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 del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, per la stima ed il prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso altresì atto che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica e, nello specifico, con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art.24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **21 MAGGIO 2026, alle ore 11,00**, procederà al tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica www.spazioaste.it, e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili in seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da Relazione del Tecnico in atti)

LOTTO UNICO:

Avv Maria Farina

Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)

Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com

pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Immobile piena proprietà, per quota pari a 1/2 ciascuno, sito in Salerno alla via Monticelli n.31, censito al NCEU di Salerno al foglio n.37, part.IIIa n.39 sub 26, zona cens.3, cat. A2 classe 6, vani 5 rendita € 697,22, oltre tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio formato anche da altre unità abitative. L'immobile è collocato all'ultimo piano del fabbricato e confina con altra proprietà. Trattasi di immobile per civile abitazione composto da due livelli. Il primo livello, collocato al secondo piano del fabbricato pluriproprietà, è costituito da: un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, zona pranzo, cucina, bagno e un ripostiglio posizionato sotto la scala interna che conduce al piano terzo-mansarda; infine, su tale piano c'è un balcone chiuso ed un terrazzo. Il Piano terzo-mansarda è costituito da: disimpegno a cui si accede ad una camera letto, un bagno ed, infine, un'altra camera letto dalla quale si accede ad un terrazzo. Lo stato di fatto è quasi identico a quanto riportato sulle planimetrie catastali ad eccezione del primo livello, ossia piano secondo dell'intero fabbricato, che sulla planimetria catastale c'è un ingresso-soggiorno mentre allo stato attuale tali ambienti sono separati da un tramezzo con porta. Inoltre il balcone al primo livello (piano secondo dell'intero fabbricato), a cui si accede dalla cucina e dal soggiorno è chiuso da una veranda, non autorizzata; infine il terrazzo riportato in planimetria catastale, come anche sul progetto approvato ha una larghezza di 1,30mt e non di 4,80mt. L'altezza di tale livello è pari a h=2,90mt. Il secondo livello dell'immobile (piano terzo-mansarda dell'intero fabbricato) ha una altezza massima di h=2,25mt ed una minima di h=1,20mt.

Prezzo BASE D'ASTA: euro € **165.550,00** (Euro centosessantacinquemila cinquecentocinquanta/00) così come determinato dall'esperto di stima a norma dell'art 568 c.p.c e ridotto del 10% rispetto a quello determinato nel precedente esperimento di vendita già ridotto del 10% con arrotondamento alla prima cifra pari superiore;

OFFERTA MINIMA: € **124.162,50** (Euro centoventiquattromilacentosessantadue/50).

corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di 1/4(un quarto)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00 (Euro tremila/00)

PROVENIENZA

Il lotto unico è pervenuto con atto di donazione del 28/12/2006 Rep.149438 per Notaio Guglielmo Barela, Trascritto in data 10/01/2007 n.ri 1827/1190 . Al dante causa il terreno sul quale è stato

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

edificato l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 19/06/1981 per Notaio Giovanni Giuliani Trascritto in data 20/06/1981 ai n.ri 14234/12274 Con il menzionato atto viene venduto il fondo rustico denominato S. Andrea e precisamente la parte confinante a nord con restante proprietà della venditrice e ad est con proprietà *omissis* e sud con strada comunale Monticelli e ad ovest con strada di penetrazione di proprietà della venditrice da volturare in catasto come da tipo di frazionamento n 57 approvato dall'UTE di Salerno il 04.05.1981 in testa ai coniugi acquirenti foglio 37 n 14 lettera b definitivo 39 per are 15.00. L'immobile fa parte di un fondo di maggiore consistenza.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale in merito alla regolarità edilizia dei cespiti urbani oggetto del presente avviso di vendita l'esperto stimatore riferisce che è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 17.10.2000 con n.338/2000, con il relativo parere favorevole con esclusione della destinazione abitativa del locale sottotetto. Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, precisa che richiesta all'Ufficio, constatava che vista la pratica edilizia non era stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Il consulente in ordine alla conformità planimetrica riferisce che allo stato attuale è stata realizzata la chiusura del balcone al piano secondo - I° livello e la realizzazione di un tramezzo, quale elemento di separazione dell'ingresso-soggiorno in due ambienti.

Gli oneri per rendere conforme il bene ai fini urbanistici ed edilizi sono stati quantificati dall'esperto in € 2.882,00. L'aggiudicatario, per rendere il fabbricato in totale conformità edilizia ed urbanistica, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario

inoltre dalla documentazione peritale si rileva che non vi sono vincoli di natura condominiali ad eccezione della strada comune interna al cortile e la relativa recinzione, i quali, comunque qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti oggetto di vendita.

Non vi sono vincoli di natura storico-artistico o di natura paesaggistica gravanti sui cespiti in oggetto.

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Per completezza di informazioni gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'Ing. Emilio Sarno, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni immobili di cui ai LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita risultano occupati dal debitore esecutato

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net s.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.spazioaste.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Maria Farina

Le **offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 13,00 del giorno 20 maggio 2026**.

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 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.*).

L'offerta deve essere formulata, presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.

Detta offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

Avv Maria Farina

Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)

Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com

pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di potere trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art.12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta offerta 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:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- s) copia di un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

Se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione) con copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

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

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

- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1, lett. f, cod. civ, la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato a norma dell'art 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario n.70988 intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. 39/2023 Tribunale di Salerno – **IBAN : IT29X0103015200000007098803** acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno (N.9300), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà contenere la causale "**VERSAMENTO CAUZIONE**".

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, 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, lo scrivente professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385.

La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena di inammissibilità, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

le seguenti modalità: 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 dovrà essere sottoscritta con *firma digitale*, 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;

oppure

➤ direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* (differente rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n.32 del 2015. Al riguardo, si precisa che:

- 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 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail-pec del delegato alla vendita: avvmariafarina@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 - pari ad euro 16,00 - con modalità telematica sul sito internet **pst.giustizia** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che sia esentato ai sensi del Dpr 447/2000. 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 di servizi telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

**ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E
TRASFERIMENTO**

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 21 MAGGIO 2026 alle ore 11,00**, all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle stesse ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, per il tramite del portale del gestore della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), ed 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. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui agli art.572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il 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 sottoscritto professionista delegato si riserva, come dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare 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, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato 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.

In caso di più offerte valide per lo stesso lotto, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste al momento del 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; durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia, pari ad € 3.000,00. (euro tremila/00)**. 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 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. 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 il sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto 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 ne può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto 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, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art.588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

Avv Maria Farina

Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)

Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com

pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

- 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 stato 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 sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio dovuto, nonché, ad assegnare al soggetto istante un termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto e 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.

Nell'ipotesi di cui all'art. 585 co.2 c.p.c., in ordine al versamento della differenza del prezzo, il Professionista delegato chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione:

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 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il sottoscritto professionista delegato, se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione, concederà 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

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma quale saldo del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione di cui sopra), **oltre ad un fondo per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione voltura catastale) **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel****

Avv Maria Farina

Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)

Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com

pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), mediante bonifico bancario sul conto corrente corrente bancario n.70988 intestato a Proc. Esec. Imm. R.G.E. 39/2023 Tribunale di Salerno – **IBAN : IT29X0103015200000007098803** acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno (N.9300), specificando come causale: **“SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO”**. In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, entro il termine perentorio, la circostanza sarà comunicata al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti di decadenza dell'aggiudicazione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di sanzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 01.09.1993 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 sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%); pertanto, il Professionista delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a: - valutare se il creditore istante possenga i requisiti per l'assegnazione delle somme *ex art. 41 d.lgs. 1 Settembre 1993 n. 385*; - 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 congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; - 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 all'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate; Il sottoscritto, Professionista delegato provvederà alla 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

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il Professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, ai sensi degli artt. 574, 585 e 590 comma 2 c.p.c., il Professionista delegato, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione di stima redatta dall'esperto **Ing. Emilio Sarno**, altresì pubblicata sul sito internet www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Al predetto elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, 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.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

I costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario nonché ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell’ABI.

Il sottoscritto professionista, inoltre, effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, presso il suo studio in Pellezzano (SA) via Crovito, 2, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089.567321- indirizzo di posta elettronica certificata: "avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it".

nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell’Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina cui rivolgersi per la richiesta di visita degli immobili che dovrà pervenire tramite l’apposito modulo sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>

PUBBLICITA' LEGALE

Il Professionista delegato provvederà nei termini previsti dall’ordinanza di delega a richiedere alle Società Astalegale.net S.p.A. quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari lo svolgimento dei servizi di pubblicità previsti in ordinanza

-pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell’area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche* (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell’avviso di vendita, dell’ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie

- pubblicazione sul sito www.astalegale.net almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita: l’ordinanza di delega, l’avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici

- Pubblicazione tramite il gestore Astalegale.net S.p.A almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di un annuncio di vendita sui siti Internet Idealista.it; Casa.it; Subito.it

- pubblicazione su www.spazioaste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte del “Virtual Tour 360”

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l’avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell’ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Avv Maria Farina
Via Crovito, 2 – 84080 Pellezzano (SA)
Tel/Fax: 089.567.321 - e-mail: favvmaria@gmail.com
pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Pellezzano (SA) 17(diciassette) marzo 2026 (duemilaventisei).

Il Professionista delegato

Avv. Maria Farina

