

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. n. 255/2023 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO

L'avv. Elena Siani (cod. fisc.: SNI LNE 76D49 H703J), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* giusta ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione in data 12 marzo 2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 255/2023 R.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 14 ottobre 2026, alle ore 15.00, e segg.**, procederà alla **vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e all'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 15.00 del giorno 13 ottobre 2026**.

Il professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>;

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

(come da relazione di stima in atti e ordinanza di delega)

LOTTO 1:

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Terreno ubicato nel Comune di Buccino (Sa):

DATI CATASTALI

censito nel Catasto Terreni del Comune di Buccino (Sa):

- *Foglio 14 – P.lla 23 – seminativo – are 65 ca 87 – classe 3 – R.D. €17,01 R.A. €20,41;*
- *Foglio 14 – P.lla 24 – pascolo – are 16 ca 33 – classe 1 – R.D. €1,60 R.A. €1,27;*
- *Foglio 14 – P.lla 25 – uliveto – are 54 ca 53 – classe 3 – R.D. €25,35 R.A. €12,67;*
- *Foglio 14 – P.lla 40 – semin arbor – are 20 ca 23 – classe 4 – R.D. €11,49 R.A. €6,27;*
- *Foglio 14 – P.lla 540 – AA – uliveto – are 00 ca 18 – classe 3 – R.D. €0,08 R.A. €0,04;*
- AB – bosco ceduo – Ha 2 are 23 ca 42 – classe 1 – R.D. €16,15 R.A. €8,08;*

CONFINI

Nord con particelle 28 – 21 foglio 14, Sud con strada provinciale 10b, Est con P.lle 28 – 532 – 41 – 42 – 8 – foglio 14, Ovest con Contrada Eliceto.

Il lotto 1 è costituito da 5 particelle contigue, P.lle 23 – 24 – 25 – 40 – 540 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad ovest dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in forte pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi di mediocri condizioni, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 1 è di mq 38.056, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 23 superficie 6.587 mq, P.lla 24 superficie 1.633 mq, P.lla 25 superficie 5.453 mq, P.lla 40 superficie 2.023 mq e P.lla 540 di superficie 22.360 mq.

AVVOCATO
ELENA SIANI

Via G. Seripando, 18 | 84126 Salerno | +39 347.1595883 | Fax +39 089 236139

Il "LOTTO 1", è ricoperto in parte da alberi di ulivo e in parte da bosco, si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 540 – 23 – 24.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, le particelle che costituiscono il lotto 1 si trovano per la maggior parte in zona "E" zone agricole ambito extraurbano e una minima parte in zona "D" commercio e turismo.

Il lotto 1 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2 – R3

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: seminativo, pascolo, uliveto, seminativo arboreo, uliveto e bosco ceduo.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1: €46.633,60 (euro quarantaseimilaseicentotrentatré virgola sessanta).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] €34.975,20 (euro trentaquattromilanovecentosettantacinque virgola venti).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI €1.000,00 (euro mille virgola zero zero).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

* * *

LOTTO 2:

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Terreno ubicato nel Comune di Buccino (Sa):

DATI CATASTALI

censito nel Catasto Terreni del Comune di Buccino (Sa):

- *Foglio 14 – P.lla 38 - AA – seminativo - are 33 ca 00 – classe 3 – R.D. €8,52 R.A. €10,23;*
AB – uliveto – are 40 ca 88 – classe 3 – R.D. €19,00 R.A. €9,50;
- *Foglio 14 – P.lla 700 – uliveto –Ha 1 are 25 ca 71 – classe 3 – R.D. € 58,43 R.A. €29,22.*

CONFINI

Nord con particella 21 foglio 14, Sud con particelle 539 – 39, Est con contrada Eliceto, Ovest con particelle 534 - 847.

Il lotto 2 è costituito da 2 particelle contigue, P.lle 38 – 700 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 2 è di mq 19.959, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 38 superficie 7.388 mq e P.lla 700 superficie 12.571 mq.

Il "LOTTO 2", è ricoperto in parte da alberi di ulivo in buono stato di manutenzione e in parte da bosco, si trova in buone condizioni di manutenzione ed utilizzato per la coltura di oliveti.

Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 38 – 700.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, le particelle che costituiscono il lotto 2 si trovano in parte in zona "E" zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona "D" commercio e turismo.

Il lotto 2 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: seminativo e uliveto. Su tale lotto sono presenti due strutture in legno utilizzate come deposito, le strutture sono appoggiate sul terreno e sono di dimensioni 4 m di lunghezza per 4 metri di larghezza per un'altezza di circa 3 m.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: €102.653,60 (euro centoduemilaseicentocinquantatré virgola sessanta).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] €76.990,20 (euro settantaseimilanovecentonovanta virgola venti).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI €3.000,00 (euro tremila virgola zero zero).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

* * *

LOTTO 3:

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Terreno ubicato nel Comune di Buccino (Sa):

DATI CATASTALI

censito nel Catasto Terreni del Comune di Buccino (Sa):

- Foglio 14 – P.lla 534 – bosco ceduo – Ha 5 are 51 ca 60 – classe 1 – R.D. €39,88 R.A. €19,94;

- Foglio 14 – P.lla 807 – pascolo - are 96 ca 39 – classe 1 – R.D. €9,46 R.A. €7,47.

CONFINI

Nord con particella 546 foglio 14, Sud con particelle 847 – 535 foglio 14, Est con contrada Eliceto, P.lla 529 – 847 – 38, Ovest con particelle 546 – 535 foglio 14.

Il lotto 3 è costituito da 2 particelle contigue, P.lle 807 – 534 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 3 è di mq 64.799, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 807 superficie 9.639 mq e P.lla 534 superficie 55.160 mq.

Il “LOTTO 3”, è ricoperto da bosco, si trova in condizioni naturali boschive con difficoltà di accesso.

Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 807

Come da Certificato di destinazione urbanistica, le particelle che costituiscono il lotto 3 si trovano in parte in zona “E” Zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 3 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: bosco ceduo e pascolo. Su tale lotto, precisamente sulla particella 534 è presente un ricovero in legno per cavalli.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: €99.145,60 (euro novantanovemilacentoquarantacinque virgola sessanta).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] €74.359,20 (euro settantaquattromilatrecentocinquantanove virgola venti).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI €3.000,00 (euro tremila virgola zero zero).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

* * *

LOTTO 4:

Quota 1/1 di Piena Proprietà di Terreno, oltre porzione di fabbricato, ubicati nel Comune di Buccino (Sa):

DATI CATASTALI

censito nel Catasto Terreni del Comune di Buccino (Sa):

- Foglio 14 – P.lla 529 – seminativo - are 11 ca 00 – classe 3 – R.D. €2,84 R.A. €3,41;
- Foglio 14 – P.lla 530 – semin arbor - are 15 ca 24 – classe 3 – R.D. €14,56 R.A. €5,90;
- Foglio 14 – P.lla 847 - AA – seminativo – Ha 1 are 73 ca 52 – classe 3 – R.D. €44,81 R.A. €53,77; AB – uliveto – are 22 ca 49 – classe 3 – R.D. €10,45 R.A. €5,23;
- Foglio 14 – P.lla 846 – ente urbano - are 28 ca 65

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Buccino (Sa):

- Foglio 14 – P.lla 846 – Cat. F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione.

CONFINI

Nord con particella 807 – 534 – 21 - 19 foglio 14, Sud con particelle 38 - 534 foglio 14, Est con contrada Eliceto, P.lla 19 – 21 – 700, Ovest con particelle 807 – 534 foglio 14.

Il lotto 4 è costituito da 4 particelle contigue, P.lle 529 – 530 – 846 – 847 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 4 è di mq 25.090, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 529 sup. 1.100 mq, P.lla 530 sup. 1.524 mq, P.lla 846 sup. 2.865 e P.lla 847 sup. 19.601.

Il “LOTTO 4”, è ricoperto in parte da bosco, in parte da pascolo, in parte rappresenta il viale d’accesso alla struttura [...] e in parte utilizzato dalla stessa struttura per l’accoglienza degli ospiti.

Sulla particella 846 del foglio 14 è presente un fabbricato di categoria F/6, fabbricato in attesa di dichiarazione. Tale fabbricato ricade in parte nella particella 846 del foglio 14 intestata alla società [...] e in parte sulla particella 810 del medesimo foglio intestata alla società [...].

La struttura ricade per mq 133 sulla particella 846 intestata alla società [...] e per mq 135 sulla particella 810 intestata alla società [...], quest’ultima non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Tale struttura è dotata di zona cucina, zona bar, sala ricevimento, zona bagni e docce, il tutto in buono stato manutentivo.

Il fabbricato è costituito da zone edificate con travi in legno e vetrate ed altre in muratura.

La parte attrezzata a verde, della particella 846, viene utilizzata per ricevere gli ospiti del resort.

Sulla particella 847 è presente una ulteriore struttura in legno utilizzata come deposito. Tale struttura in legno è di larghezza 6,44 m e lunghezza 7 m per una superficie lorda pari a mq 46. Tale struttura è in mediocri condizioni manutentive.

Sul Lotto 4 è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 529 – 847 – 530 – 846 fino ad arrivare alla particella 38 del foglio 14. Tale servitù è descritta nell’Atto del 8/03/1983, Rep. N° 141893.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, le particelle che costituiscono il lotto 4 si trovano in parte in zona “E” Zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 4 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in:

AVVOCATO
ELENA SIANI

Via G. Seripando, 18 | 84126 Salerno | +39 347.1595883 | Fax +39 089 236139

seminativo irriguo, seminativo arborato, uliveto, mentre la particella 846 è ente urbano.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4: €204.636,80 (euro duecentoquattromilaseicentotrentasei virgola ottanta).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE ex art. 572 c.p.c. [corrispondente ai 3/4(tre quarti) del suindicato prezzo base d'asta] €153.477,60 (euro centocinquantatremilaquattrocentosettantasette virgola sessanta).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI €5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

Oltre oneri fiscali, come per legge.

PROVENIENZA

1. Atto di compravendita del 27/07/2018, repertorio n. 92805/21058, trascritto nell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno l'01/08/2018 ai nn. 31350/24207.
2. Atto di compravendita del 14/10/1999, repertorio n. 17371/1686, registrato in Eboli il 26/10/1999 n.2515 e trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15/10/1999 ai nn. 30019/22734 - relativamente alle particelle numeri 529 e 807 (*ex* 552).
3. Atto di compravendita dell'11/04/1996, repertorio n. 103826/19014, registrato a Salerno il 29/04/1996 n. 3003 e trascritto nelle Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/04/1996 ai nn. 9090/7335 - relativamente alle particelle numeri 23,24,25,38,40,530, 534,540,700, 846 e 847.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione del 01/08/2018

Registro Particolare n. 3819, Registro Generale n. 31351

di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico Ufficiale Notaio Ansalone Filippo repertorio 92806/21059 del 27/07/18;

Trascrizione del 27/12/2023

Registro Particolare n. 43355, Registro Generale n. 53620

di ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili del 12/12/2023 rep. 8403
Uff. Giudiziario Tribunale di Salerno c. f. 80008610653.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto numero 1 risulta libero, mentre i lotti 2, 3, e 4, risultano occupati *sine titulo* da un soggetto terzo, visto che all'udienza del 18 giugno 2024 il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato l'occupazione temporanea nelle more della procedura (*la detenzione degli immobili staggiti di cui ai lotti 2, 3 e 4 cesserà di produrre effetti al momento della pronuncia dei rispettivi decreti di trasferimento ndr*).

ANNOTAZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

(Come da relazione tecnica in atti e successiva integrazione)

Dalle indagini effettuate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino (Sa), nonché dalla documentazione reperita dal tecnico, il fondo oggetto di perizia risulta così posizionato, rispetto alla classificazione di cui allo strumento urbanistico vigente:

LOTTO 1: la particella 23 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 24 ricade in zona E2; La particella 25 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; la particella 40 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; La particella 540 ricade in zona E1;

LOTTO 2: la particella 38 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; la particella 700 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo;

LOTTO 3: le particelle 534 - 807 ricadono in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4

Commercio e Turismo;

LOTTO 4: la particella 529 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 530 ricade in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 846 ricade in parte in zona E1 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 847 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo.

Sul lotto 4 insiste un fabbricato difforme dal Permesso di costruire n° 18 del 12/06/2019. Il fabbricato, così come dagli atti del richiamato Permesso di costruire doveva essere edificato sulla particella 810 del foglio 14 e non sulla particella 846 del foglio 14, considerando, anche, che tali particelle hanno due intestazioni diverse e non vengono rispettate le distanze di norma fra una proprietà e l'altra.

Tale fabbricato va abbattuto e il suolo va ripristinato allo stato ante opera. Il costo di tali operazioni è di € 50.000,00 circa.

In data 6 ottobre 2025, il Giudice dell'esecuzione ha rigettato un'istanza di sospensione della precedente vendita del lotto 4, fissata per il 10 settembre 2025, ritenendo che la soluzione giuridica e amministrativa della problematica del fabbricato sconfinante insistente in parte sul lotto 4 non può essere risolta nella presente sede, essendo rimessa a iniziative pattizie e/o giudiziarie dei proprietari, e che la rappresentazione della situazione in perizia consente al pubblico di determinarsi in maniera sufficiente sull'acquisto e di approfondire le questioni giuridiche connesse allo sconfinamento.

L'esperto per la stima, in ottemperanza al citato provvedimento del 6 ottobre 2025, ha integrato la propria perizia, confermando che il sopradescritto immobile, che insiste sul lotto 4, è stato realizzato su un'area di sedime diversa da quella autorizzata dal Comune di Buccino, Permesso di costruire n° 18 del 12/06/2019, in quanto risulta di proprietà di altra ditta. L'immobile, inoltre, non rispetta i parametri urbanistici, così come ampiamente esplicitati nella relazione tecnica.

Sul lotto 2, sono presenti due strutture amovibili in legno, dalle dimensioni modeste, una sulla particella 38 ed una sulla particella 700 utilizzate per ricovero attrezzature, tali strutture sono state realizzate con CILA prot. 4300 del 2019.

Sul lotto 4, precisamente sulla particella 847 è presente una struttura in legno utilizzata come deposito e una staccionata in legno per il pascolo del cavallo, tale struttura è stata realizzata con CILA prot. 4300 del 2019.

Sul lotto 3, precisamente sulla particella 534 è presente un Ricovero in legno per cavalli.

Dalla relazione di stima, richiamato il certificato di destinazione urbanistica, si attesta che i suddetti terreni non sono interessati da vincoli di natura paesaggistica ed ambientale.

I fondi si trovano in zona a rischio idrogeologico, rischio frana in parte in zona R1 in parte R2 e in parte R3.

VINCOLI E ONERI
(Come da relazione tecnica in atti)

Il fondo oggetto di pignoramento non è parte di un condominio.

Cause in corso:

-Contenzioso Civile R.G. 9566/2020 Tribunale di Salerno – servitù di passaggio;

sussiste una **Servitù di Passaggio**, circoscritta sulle particelle 540 – 23 – 24 – 807 – 529 – 530 – 847 – 846; tale servitù fu costituita nell'Atto di divisione per Notaio Sanseverino di Napoli del 8/03/1983, Rep. N°141893 (lettera "A" punto 4) e richiamata nei successivi atti di provenienza, nonché disciplinata in una Scrittura privata del 10 maggio 2019 sottoscritta dai legali rappresentanti p.t. delle società [...] e [...]. Quanto disciplinato nella citata scrittura privata è stato oggetto anche di un giudizio per l'intervenuto spoglio del possesso ad immagine della servitù di passaggio per un viale che dalla strada provinciale arriva fino all'ingresso della struttura [...] ove è posizionato un cancello, posto in essere dalla società esecutata [...] con l'apposizione di un lucchetto al suddetto cancello presente sulla

particella 530; nel procedimento n. 9566/20 R.G. è stata pronunciata la seguente ordinanza, resa dal giudice dott.ssa Ilaria Bianchi, in data 1 aprile 2021: *“per l’effetto ordina al resistente di reintegrare immediatamente parte ricorrente nel possesso ad immagine della servitù di passaggio per cui è causa, così come indicata e descritta nel ricorso introduttivo, facendo obbligo al resistente di consegnare le chiavi del lucchetto, così ripristinando il precedente stato di fatto e di astenersi per il futuro da qualsiasi ulteriore turbativa o molestia...”*

-Contenzioso Civile R.G. 27268/2020 Tribunale di Napoli – contenzioso riguardante il Fabbricato presente in parte sulla particella 846 e in parte sulla particella 810 del foglio 14, che doveva essere edificato sulla sola particella 810 del foglio 14 di proprietà della società (terza) [...] giusto permesso a costruire n. 18 del 12 giugno 2019; a parere dell’esperto per la stima va abbattuto essendo completamente difforme al permesso a costruire, con un costo preventivato di circa €50.000,00.

* * * * *

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) 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.¹ *(il procuratore legale² 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.³);*

2) L’offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l’ufficio giudiziario, l’anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l’offerta, il referente della procedura, la data e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenete a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell’offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l’offerta *(in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non*

¹ I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

² Il termine deve intendersi sostituito da “avvocato” ex art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

³ Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall’incanto il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando il mandato.

offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione)];

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva,
- 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 (professionista delegato avv. Elena Siani),
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione,
- j) la data, l'orario, il numero identificativo dell'operazione (CRO o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento,
- k) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente,
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁴, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁵, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
- m) 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 nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
- b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente,
- c) copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,

⁴ L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

⁵ L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

- d) documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
 - e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento comprovante i poteri e la legittimazione (**ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare**);
 - f) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da un pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
 - g) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni),
 - h) se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, 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);
 - i) se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 3) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**
- 4) 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, entro e non oltre le ore 15.00 del giorno 13 ottobre 2026, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area**

“Pagamento di bolli digitali” sul Portale dei Servizi Telematici” all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l’offerta: a) sia 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; o in alternativa: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13, comma 3⁶ 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 4⁷ del D.M. n. 32 del 2015).

6) **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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. 15⁸, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l’offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all’indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (elena.siani@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

⁶Quando l’identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell’articolo 26. Quando l’offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell’Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

⁷Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un’apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

⁸ Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all’articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell’ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l’inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall’ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenta la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente.

vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

7) Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore:

Lotto 1

€34.975,20 (euro trentaquattromilanovecentosettantacinque virgola venti);

Lotto 2

€76.990,20 (euro settantaseimilanovecentonovanta virgola venti);

Lotto 3

€74.359,20 (euro settantaquattromilatrecentocinquantanove virgola venti);

Lotto 4

€153.477,60 (euro centocinquantatremilaquattrocentosettantasette virgola sessanta).

8) L'offerta sarà dichiarata inefficace: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 508758 – IBAN IT95X0843115200000000508758 acceso presso la BCC Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, intestato al “TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 255/2023 conto vincolato”, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

9) L'offerta sarà dichiarata inammissibile: se il bonifico previsto per la cauzione non viene effettuato sul conto corrente *ut supra* indicato in modo tale da consentire l'accredito nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.

10) 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.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, sul sito <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, la cui ammissibilità sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta⁹.

12) Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà

⁹ 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.

comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

13) Potranno partecipare alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

14) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

15) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

16) In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c., con le modalità della gara telematica ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso *d'inizio gara* e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore ;
- c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara **nella misura minima di € 1.000,00 (euro mille virgola zero zero) per il lotto 1, € 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero) per i lotti 2 e 3, ed € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero) per il lotto 4, a pena di inefficacia;**
- d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

La gara avrà la 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.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Si avvisa che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

17) In caso di mancata aggiudicazione e 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

18) 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.

19) 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione degli elaborati peritali redatti dal Dott. Agr.mo Luca Baselice.

I cespiti 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 depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; 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 dei beni.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, con la precisazione che nella vendita di terreni edificabili, con soggetto cedente impresa, per la quota parte di terreno edificabile è prevista l'applicazione dell'IVA sul prezzo di aggiudicazione.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo oltre IVA se dovuta (detratta dal prezzo di aggiudicazione 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 massimo di **120 (centoventi)** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 508758 – IBAN IT95X0843115200000000508758 acceso presso la BCC Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, intestato al “TRIBUNALE SALERNO – PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 255/2023 conto vincolato” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accredito nei tempi prescritti).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, IV comma, c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).

Il mancato versamento del prezzo o la mancata dichiarazione prevista dall'articolo 585 c.p.c., quarto comma, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c. Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.¹⁰

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, 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., salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri da quest'ultimi adempimenti. Il custode giudiziario procederà all'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario o assegnatario. Le spese occorrenti alla materiale liberazione del cespite oggetto di trasferimento da parte del custode giudiziario cedono a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario). Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sui quali sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto la diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it di un annuncio di vendita, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi

¹⁰ Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

AVVOCATO
ELENA SIANI

Via G. Seripando, 18 | 84126 Salerno | +39 347.1595883 | Fax +39 089 236139

almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita, 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.

* * *

Il Custode Giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Elena Siani cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: Cell. 347.1595883 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.00 alle ore 20.00); elenasiani@hotmail.it; elena.siani@pec.it. Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro dieci giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, lì 10.07.2026

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv.to Elena Siani