IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.
dott. Luca Sorrentino
Dottore Commercialista
Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MARIA ROSARIA GIUGLIANO

Procedura esecutiva immobiliare n. 197/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON *MODALITA' TELEMATICHE*
VENDITA SENZA INCANTO "ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI"
DURATA GARA 24 ORE A PARTIRE DAL SUO INIZIO
(EXTRA TIME IN CASO DI RILANCIO NEGLI ULTIMI 10 MIN)

Il sottoscritto **dott. Luca Sorrentino (C.F. SRRLCU88D30H703M)**, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Salerno al n. 1948/Sez. A, nominato *Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.* **giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa MARIA ROSARIA GIUGLIANO del 24 SETTEMBRE 2026** nella procedura esecutiva immobiliare **N. 197/2025 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno *promossa dal creditore ……,* atteso che, con la succitata ordinanza di delega 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 negli elaborati peritali redatti dagli esperti, a norma dell'art. 490 c.p.c. e 591 bis c.p.c.
rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119;
rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

*** *** *** *** **AVVISA** ovvero **RENDE NOTO** *** *** *** ***

che il giorno ***MARTEDI' 12 GENNAIO 2027 – ore 16.00 (12.01.2027 – 16.00)*** ***CON TERMINE PRESENTAZIONE DOMANDE ORE 13.00 GIORNO PRECEDENTE*** si svolgerà **LA VENDITA PUBBLICA SENTA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ovvero alla gara fra gli offerenti nel caso di più offerte**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 del seguente bene LOTTO UNICO:

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.
dott. Luca Sorrentino
Dottore Commercialista
Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (*come da relazione tecnica agli atti*)

LOTTO UNICO – COME DA PERIZIA ING. ORSINI GAETANO

Appartamento composto da due vani ed accessori, posto al piano sottostrada, distinto con il numero interno 1 (uno), con annesso locale ripostiglio distinto con il numero 1 (uno), ubicato pure al piano primo sottostrada.

L'appartamento confina con pianerottolo e gabbia scale, appartamento int. 2 e zona di rispetto condominiale, salvi altri.

Il ripostiglio confina con corridoio di accesso, muri perimetrali, proprietà *** , salvi altri.

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. al fg. 47 – p.lla 738 - sub 10 – via De Cataldis int. 1 – piano S1 – cat. A/4 di 1^ - vani 4,0 – R.C. Euro 185,92

UBICAZIONE L'immobile della procedura esecutiva in epigrafe è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana, alla Via Vignadonica n. 2, con angolo su Via Leonardo De Cataldis, ed è posto al piano seminterrato di un fabbricato di edilizia economica e popolare

****

PREZZO A BASE D'ASTA - Valore di stima dell'intero - € 27.000,00 (diconsi euro VENTISETTEMILA/00)

OFFERTA MINIMA – prezzo base d'asta ridotto del 25% - € 20.250,00 (diconsi euro VENTIMILADUECENTOCINQUANTA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA - € 1.000,00 (diconsi euro MILLE/00)

****

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto Professionista Delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA, VINCOLI ED ONERI

Il fabbricato di edilizia economica e popolare nel quale è ubicato l'immobile pignorato fu realizzato nei primi anni Cinquanta del secolo scorso dalla «Gestione INA-Casa», ente autonomo istituito nel 1949 presso l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) per l'attuazione del cosiddetto «Piano INA-Casa» o

«Piano Fanfani», volto alla realizzazione di abitazioni economiche e popolari destinate ai lavoratori nel periodo della ricostruzione postbellica.

L'epoca di edificazione del fabbricato e l'identità della ditta originaria committente risultano desumibili dall'esame della scheda planimetrica catastale dell'unità immobiliare, compilata in data 31.08.1953 e presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 02.02.1954, dalla quale si evince che l'edificio risultava già esistente a tale data.

A seguito della soppressione della Gestione INA-Casa, disposta con la legge 14 febbraio 1963, n. 60, il patrimonio e le relative competenze furono trasferiti alla GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori); successivamente, con il D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036, le relative funzioni furono attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP). In Campania, per effetto della legge regionale 18 gennaio 2016, n. 1 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 328/2019, gli IACP provinciali sono stati soppressi e le relative funzioni sono state trasferite all'ACER Campania.

Dalle visure catastali risulta che, nel medesimo fabbricato sito in Via Vignadonica n. 2, è tuttora presente un'unità immobiliare posta al piano primo, interno 4, censita al foglio 47, particella 738, subalterno 2, ancora intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Salerno.

Al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato e dell'unità immobiliare pignorata, sono state inoltrate specifiche richieste all'ACER Campania – Dipartimento di Salerno e al Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana ha comunicato che, presso gli archivi comunali, non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato. Non risulta, invece, pervenuto alcun riscontro da parte dell'ACER Campania.

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, la sua natura di intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dalla Gestione INA-Casa e la documentata esistenza dell'edificio sin dal 1953, si ritiene che il fabbricato sia stato realizzato nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia economica e popolare allora vigenti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale originaria depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 02.02.1954, emerge una sostanziale corrispondenza tra l'attuale configurazione dell'immobile e quella originaria.

L'unica modesta difformità riscontrata consiste nella rimozione di una paretina di lunghezza pari a circa m 1,50, ubicata in prossimità dell'ingresso e originariamente destinata a schermare visivamente il soggiorno. Tale modifica, avente carattere esclusivamente distributivo interno, non ha comportato variazioni di superficie, volumetria o destinazione d'uso e non incide sulla consistenza e sulla funzionalità dell'unità immobiliare.

Pertanto, l'immobile presenta una sostanziale conformità allo stato originario e non evidenzia abusi edilizi rilevanti, ferma restando la mancata reperibilità dei titoli edilizi presso gli archivi comunali, come comunicato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana.

CONFINI: a nord-ovest con il marciapiede comunale prospiciente Via Vignadonica; a sud-ovest con l'intercapedine appartenente alla corte condominiale prospiciente Via De Cataldis; a sud-est, in limitata porzione, con corte comune condominiale; a sud-est, per la restante parte, con unità immobiliare int. 2, censita al foglio 47, particella 738, sub 11

PROVENIENZA: Il bene pignorato è pervenuto al debitore con atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Califano del 17.07.2007, mediante il quale il sig. Consiglio Vincenzo acquistava l'immobile dalla sig.ra **** , trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.07.2007 ai nn. 39035 di registro generale e 23887 di registro particolare.

***

Per ogni maggiore approfondimento anche in merito ad eventuali vincoli insistenti sul bene si rimanda all'elaborato peritale redatto dall'ing. GAETANO ORSINI che verrà pubblicata

FORMALITA' INSISTENTI SUL BENE

Nota di Iscrizione - Registrata ai nn. 39036/10346 del 20.07.2007 – Mutuo Banca di Roma S.p.A.
Nota di Trascrizione - Registrata ai nn. 8572/6727 del 02.03.2011 – Pignoramento UniCredit S.p.A.
Nota di Trascrizione - Registrata ai nn. 43364/34059 del 13.10.2025 – Pignoramento PRISMA SPV

***

STATO DI OCCUPAZIONE
IL LOTTO UNICO E' GIURIDICAMENTE LIBERO

***

Custode Giudiziario dell'intero compendio immobiliare staggito è il sottoscritto Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino, con studio in Cava de' Tirreni (SA) alla Via A. Balzico, 60 (cell. 334/3916345).
Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione accurata della relazione di stima redatta dall'ing. GAETANO ORSINI e depositata agli atti telematici della procedura che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
Gli immobili 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 agli atti depositata telematicamente e che sarà visibile on-line, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a nessun 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 a nessun 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.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA *SENZA INCANTO* *CON PLURIMI RILANCI*: MODALITA'

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Il Gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.**;
Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.spazioaste.it;**
Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato dott. Luca Sorrentino**.

2. OFFERTA

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 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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1,c.p.c.) presentando,* **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia**:

1) Dati identificativi dell'offerente ovvero il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e ciò al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione – *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa)*, recapito telefonico, copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società), in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

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

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

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

5) La descrizione del bene;

6) L'indicazione del referente della procedura;

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

8) L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile per la sua valutazione;

9) L'importo versato a titolo di cauzione;

10) La data, l'orario, il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10 (tale conto corrente sarà utilizzato per la restituzione in caso di non aggiudica del bene);

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

Detta dichiarazione deve altresì contenere (SEPARATA DICHIARAZIONE SOTTOSCRITTA DA ALLEGARE IN QUANTO DATI NON COMPILABILI NEL MODELLO MINISTERIALE):

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile (**dichiarazione da allegare**);

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (**dichiarazione da allegare**);

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione (**dichiarazione da allegare**);

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità** (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) **e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata 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);

N.B.: IN NESSUN CASO SARA' POSSIBILE TRASFERIRE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Si avvisa che, l'offerta, **in via alternativa: a)** sia sottoscritta con FIRMA DIGITALE e trasmessa a mezzo di casella P.E.C. *oppure* **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo P.E.C. per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)*.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, 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 P.E.C. del Ministero della Giustizia; ***b)*** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – pari ad € 16,00 - con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web http://pst.giustizia.it, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale).

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 sia formulata mediante invio a P.E.C. all'indirizzo P.E.C. del delegato alla vendita (**l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.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 P.E.C. del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita**.**

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE PRESENTATA (ESCLUSIVAMENTE TELEMATICAMENTE) ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di ***CAUZIONE*,** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario corrente IT41G0843115200000000512580 acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno (BIC ICRAITRRBZ0) intestato a Proc. Es. Imm. N. 197/2025 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "Cauzione Lotto Unico – PROC. ES. 197/2025 R.G.E vendita del …".**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, ***qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissiblità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile***. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri e/o commissioni bancarie per l'operazione) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'offerta non è efficace:

1) se perviene oltre il termine stabilito;

2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato e ribassato rispetto a quello determinato dall'esperto a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;

3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi conto corrente bancario corrente IT41G0843115200000000512580 acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno (BIC ICRAITRRBZ0) intestato a Proc. Es. Imm. N. 197/2025 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "Cauzione Lotto Unico – PROC. ES. 197/2025 R.G.E vendita del …", *in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto*

4) se non perviene nelle modalità indicate nel presente avviso (offerta ESCLUSIVAMENTE telematica);

5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte (*in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.*).

L'offerta deve essere formulata *esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia* secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

3. VERIFICA DI AMMISSIBILTA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, rubricato all'indirizzo http://www.astetelematiche.it, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il *sistema di PLURIMI RILANCI* con modalità ASINCRONA, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, 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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI UNICA OFFERTA

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA IN CASO DI PIU' OFFERTE (PLURIMI RILANCI)

Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica).

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei *PLURIMI RILANCI* con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una *durata di 24 ore 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 della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo così stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue:

***pari ad Euro 1.000,00 – euro MILLE/00 - per gli immobili di valore d'asta fino a 50.000,00. 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 sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento*.**

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della

procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

La cauzione ai soggetti non aggiudicatari sarà restituita ESCLUSIVAMENTE sul conto corrente indicato (in mancanza sullo stesso conto corrente dal quale è stata disposta la cauzione).

4. INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ed I.V.A. se dovuta) e gli altri oneri (cancellazione formalità pregiudizievoli e spese occorrenti per la materiale liberazione del cespite da parte del Custode Giudiziario) pari al VENTI per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel TERIMINE DI CENTOVENTI (120) GIORNI da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva – TERMINE PERENTORIO A PENA DI DECADENZA E DI ACQUISIZIONE ALLA PROCEDURA DELLA CAUZIONE VERSATA SA TITOLO DI MULTA, conto corrente bancario corrente IT41G0843115200000000512580 acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno (BIC ICRAITRRBZ0) intestato a Proc. Es. Imm. N. 197/2025 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "Cauzione Lotto Unico – PROC. ES. 197/2025 R.G.E vendita del …"; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura del 20%.

Il termine del versamento del prezzo sopra indicato (120/CENTOVENTI GG) è perentorio.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che verrà acquista alla massa attiva della procedura.

Eventuali istanze di agevolazioni fiscali e/o dichiarazioni (es. prima casa, prezzo valore, ecc…) dovranno pervenire entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

Le spese di trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese gravanti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché quelle per la materiale liberazione dei beni. In altre parole il sottoscritto professionista incaricato provvederà, con spese e compensi a lui spettanti e liquidati

dal G.E. (compensi per la sola fase del trasferimento) 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 della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

- ***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***
- ***L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura)***
- ***Ogni onere fiscale (es. IVA) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.***

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (https://pvp.giustizia.it/pvp/) a cura della società "**ASTALEGALE.NET S.P.A**.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.spazioaste.it** , sul **sistema "Rete Aste Real Estate"** per pubblicare annuncio sui ***portali Idealista.it, Casa.it, e Subito.it***.

Sul sito internet è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.., le planimetrie ed un numero congruo di fotografie.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Inoltre, il Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino effettuerà presso il suo studio sito in Cava de' Tirreni alla Via A. Balzico n. 60, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo appuntamento da fissarsi mediante avviso telefonico (Tel. Studio 089/9710487 - lun./mer. ore 17,00-19,00; e-mail ordinaria: dott.lucasorrentino@gmail.com)

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento da richiedere sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ o in alternativa tramite contatto telefonico al num. cell. +39/334 39 16 345) dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, dott. LUCA SORRENTINO, custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c. al quale bisognerà rivolgersi anche per visione della perizia a partire da 45 giorni prima della presentazione delle offerte di acquisto.

Nei 7 giorni antecedenti la data della vendita non sarà possibile far visionare il bene.

Cava de' Tirreni / Salerno, DATA DEL DEPOSITO / DATA DI PUBBLICAZIONE

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA EX ART. 591 BIS C.P.C.
dott. Luca Sorrentino
Dottore Commercialista
Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487
l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

Il Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c.
dott. Luca Sorrentino
APPOSTA FIRMA DIGITALE

Luca Sorrentino
30/10/2026 16:47:11 UTC+0100