Tribunale di Salerno

Avviso di vendita delegata al Professionista

Procedura nr. 249/2024 R.G.E.

Promossa da: Omissis …in danno di: Omissis

L'Avv. Riccardo Capone, con studio in Salerno alla via Romualdo II Guarna 12, delegato ex art. 591 biscodice di procedura civile con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 07/10/2025; Vista l'ordinanza di delega, esaminata la Relazione di stima a firma dell' Ing. Sciscio Biagio del 27.08.2025

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **21 Gennaio 2027 ore 16.00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica **con modalità asincrona con plurimi rilanci** ai sensidell'art 24 DM 32/2015, con termine per la presentazione delle **offerte entro** il giorno **20 Gennaio 2027 ore 18.00,** degli immobili di seguito descritti e secondo le modalità di cui in prosieguo

LOTTO UNICO:

Piena proprietà quota 1/1 esecutata (in regime di separazione legale dei beni), dell'Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI : L'Abitazione esecutata è dislocata su due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto non abitabile, ed è accessibile tramite accesso diretto su Via Fontana al civ. 17 L'Abitazione al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno ed ulteriori due vani, con unico WC. Il Sottotetto è accessibile tramite scalinata interna. Lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto unico nel suo complesso è da considerarsi pessimo sia per le condizioni statiche che per le condizioni manutentive interne, stante lo stato di prolungato disuso con utenze dismesse ed assenza di mobilio.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è libero

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Relativamente agli Aspetti Edilizi/Urbanistici, si rappresenta che il Lotto Unico è nel centro storico di Castel San Lorenzo alla via Fontana n 17 e risulta costituito da Abitazione dislocata su piano terra e piano primo sottotetto, ricadente nel comparto di centro storico e, dunque, di epoca vetusta e di certa edificazione ante 1967. E dunque il fabbricato non risultava suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Vi è sostanziale conformità planimetrica catastale rispetto allo stato di fatto.

DATI CATASTALI ATTUALI :L'appartamento si trova in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare).

PREZZO A BASE D' ASTA euro 25.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 18.750,00

RILANCIO MINIMO (in caso di gara) **€ 1.000,00**

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

******

Il professionista delegato avvisa che è stato nominato

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** la società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**

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

OFFERTA:

1) Ciascun offerente , tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o amezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale dovrà, inogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privataautenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà esseredepositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel terminedi cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)*, presentando, **esclusivamente con modalità telematichetramite il modulo web"Offerta Telematica "**(o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) **fornito dal Ministero della Giustizia** ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, **una offerta sottoscritta digitalmente**, in regola con il bollo dovuto per la legge, con modalità telematica(da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo pec.

2) **Detta offerta, dovrà contenere:**

(a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo diposta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorreràindicare le generalità del coniuge non

offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine dipoter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione, ; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale daparte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179, comma 1, lettera f, cod. civ. la dichiarazione, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniugenon acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.];

(b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale dellastessa;

(c) il numero o altro dato identificativo del lotto, e la descrizione del bene;

(d) l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

(e) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazioneall'incanto;

(f) l'importo versato a titolo di cauzione;

(g) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero diiban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

(h) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g;

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

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

(l) l'espressa dichiarazione di aver preso visionedellaperizia di stima;

(m) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

n) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

o) copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (p.e. procura speciale, certificato camerale, delibera assembleare..)

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);

Se il soggetto offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima sarà prodotta in copia conforme all'esito dell'aggiudicazione per l'inserimento nel fascicolo delle esecuzioni) oltre copia del documento d'identità del minore;

In caso di dichiarazione presentata da più persone congiuntamente 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 da cancelliere o altro pubblico ufficiale per la partecipazione alla vendita

p) ogni altro elemento utile alla valutazione della offerta

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

4) 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 di 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 DM n. 32 del 2015. 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

5) 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 mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

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

6) L'importo della cauzione (nella misura del 10 % della somma offerta) dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate sono indicate nel presente avviso;

Il bonifico della cauzione sarà effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita e l'orario previsto quale termine di presentazione delle offerte, l'offerta sarà considerata inammissibile;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente

7) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto,** a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso **Banca Sella** IBAN: **IT27F0326815202052124666490 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 249/2024 TRIBUNALE DI SALERNO"** - 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso; 5) se l'importo a titolo di cauzione non risulta accreditato sul conto corrente sopra indicato entro il giorno e l'orario di scadenza per la presentazione delle offerte, stabilito all'inizio del presente avviso

8) 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 ointermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione èrilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato suaautorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazionecontenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

9) In ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delleformalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati.

10) E' possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ognisingola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari;l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

MODALITÀ DI VENDITA / GARA

11) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degliofferenti (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 postaelettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente odegli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

12) 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 cpc .Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, e avrà una duratadi 24 ore a partire dal suo inizio**,** prorogato, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo stessa ora**,** durante i quali ogni offerente potrà presentare una o più offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito, a pena di inefficacia, in € 1.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa verrà 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.

Allo scadere del termine il professionista delegato dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita pubblica; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo evidenziato nell'offerta e/o SMS sul recapito mobile indicato. 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 pec o msm 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).

13) **La differenza del prezzo** (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), comprensivo di Ivase dovuta, dovrà essere versata dall'aggiudicatario **entro il termine di centoventi giorni dalla datadell'aggiudicazione**, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente ove è stata versata la cauzione per parteciparealla gara telematica,

14) L'aggiudicatario, sul quale ricadono le spese ed i compensi per il trasferimento (registrazione,trascrizione, voltura catastale), nonché le spese ed i compensi per la cancellazione delle formalitàpregiudizievoli gravanti sui beni, e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte delcustode giudiziario, **unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire lespese di vendita, a suo carico, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione,** salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Dichiarazione di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (antiriciclaggio)

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o

mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Il mancato versamento del saldo prezzo e del fondo spese e la mancata trasmissione della dichiarazione ex art. 585 co.4 c.p.c. nei termini indicati comporta decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione vengaattuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art 605 e seguenti

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto alla banca mutuante della parte di prezzo corrispondente alcomplessivo credito di questa (art. 41- co.4- del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nei limiti di creditoazionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nellamisura del venti per cento.

CONDIZIONI DI VENDITA

15) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventualipertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati descritti e valutati dall'esperto nella **relazione di stima depositata**, **di cui l'interessato è onerato prendere visione,** oltresuccessive integrazioni, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo adalcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastalisaranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non èsoggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata peralcun motivo, e conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosavenduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dallaeventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso odell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti ecomunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione delprezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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 derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

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

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della data fissata per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche. Dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) è data pubblicità su rete internet all’indirizzo *www.astegiudiziarie.it* almeno quarantacinque (45) giorni primadella scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile 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; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie e filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici pono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell’ABI.

16) Ulteriori informazioni sulla vendita potranno essere acquisite, previo appuntamento al numero 329-5360352 presso lo studio del professionista delegato Avv. Riccardo Capone sito in Salerno alla viaRomualdo II Guarna n.12, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 19:00 che provvederà anche, inqualità di custode, ad accompagnare gli interessati a visitare l’immobile, (la richiesta deve pervenire tramitel’apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all’indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ o in alternativatramite contatto telefonico al numero sopraindicato)

Salerno, il 28.10.2026

Avv. Riccardo Capone

RICCARDO CAPONE
28/10/2026 09:47:21 UTC+0100

Signed with NamirialSign