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

TRIBUNALE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 121/2019 e 74/25 R.G.E. riunite

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI

L' Avv. Maria Farina, con studio in Pellezzano (SA) alla Via Crovito n. 2, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp .att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giuseppina Valiante in data 03.07.2026 e comunicata in data **16.12.2025** nella procedura esecutiva N. 121/2019 R.G.E alla quale è riunita la procedura n 74/2026 R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Salerno, entrambe promosse da BCM Global Italy S.r.l. (C.F. e P.I. 12215780151) in persona del legale rapp.te p.t., con sede in Milano, Viale Edoardo Jenner 51 (già BCMGlobal Asi Limited già Link Asi Limited) nella qualità di procuratrice speciale di Iside SPE Srl (C.F. e P.I.10759040966) con sede legale in Milano alla via San Prospero 4, cessionaria di Orione SPE S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Del Torchio, pec: fabio.deltorchio@milano.pecavvocati.it e dall'Avv. Salvatore Mercurio, pec: salvatore.mercurio@milano.pecavvocati.it, tutti domiciliati presso il loro studio in Milano, Largo Arturo Toscanini n.1; preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge N. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge N.132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritti ed identificati negli elaborati peritali redatti dai rispettivi esperti nominati per la stima ed al prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso altresì atto che con la medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica e, nello specifico, con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art.24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

AVVISA

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che **il giorno 14 GENNAIO 2027 ALLE ORE 11,00,** procederà al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**,

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

tramite la piattaforma telematica www.astetelematiche.it e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili in seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da Relazione del Tecnico in atti)

LOTTO UNICO:

Descrizione dei beni appartenenti al lotto di vendita

Il Consulente nominato ing. Michele Barletta ha identificato come segue il compendio pignorato nella P.E **121/2019)**:

Appartamento sito nel Comune di Salerno (SA) in via San Leonardo n. 151, facente parte dell'intero fabbricato, l'appartamento al secondo piano, composto da ampio salone, due vani ed accessori, confinante con via San Leonardo, atrio comune, corte comune, salvo altri. L'unità immobiliare in oggetto é sottoposta al vincolo a favore del ministero dei beni culturali ed ambientali, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42. ad esso si associa un box auto pertinenziale di 25 m2, posto nell'autorimessa interrata retrostante il fabbricato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

-Unità immobiliare sita nel Comune di Salerno, alla via San Leonardo 151 e riportato presso il Nuovo Catasto edilizio Urbano di Salerno al foglio 44, p.lla 15, sub. 23, piano 2, z.c. 3, categ. A2, classe 1, vani 7,5, *sup.171 m2* rendita catastale Euro 464,81

Precisazioni: si evidenzia la presenza di un muro che divide l'appartamento in due parti indipendenti, in difformità rispetto alla planimetria catastale ed a quanto assentito nei titoli edilizi.

VALORE A BASE D'ASTA *(Lotto uno)*: 297.000,00 € (duecentonovantasettemila/00 €)

CONFINI:- A **Nord,** con area comune *(non esecutata)*;**-** A **Est,** con area comune *(non esecutata)*;**-** A **Sud,** con via San Leonardo *(non esecutata)*;**-** A **Ovest,** con altra unità immobiliare, di proprietà aliena *(non esecutata)*; **I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili,** in quanto associati a muri e affacci, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto dei luoghi

Il Consulente nominato ing. Michele Luongo ha identificato come segue il compendio pignorato nella P.E **74/25**:

box pertinenziale ubicato nel Comune di **SALERNO via San Leonardo s.n.c.:**

- immobile posto al **piano seminterrato** composto da un unico locale garage; Il **piano seminterrato,** con accesso dalla strada principale da una discesa e altro accesso alla corsia di manovra, è suddiviso

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

in box; il bene pignorato è il box distinto al n. 1 ed è posto immediatamente a dx dall'accesso. Il locale *garage*, di altezza interna mt. 2,62, ha una chiusura con serranda elettrica in ferro, la pavimentazione è a cemento industriale, il rivestimento è parzialmente ad intonaco e a blocchi di lapillo a faccia a vista; risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie, Permesso a costruire n. 84 del 30.05.2005 e successiva variante n. 65 del 22.04.2008; lo stato dei luoghi è conforme a quanto accertato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- *unità immobiliare* "riportata nel c.f. del comune di Salerno al foglio 44, particella 743 sub 3, z.c. 2, categ. C 6, classe 6, piano T interno 1, consistenza 25 mq, rendita catastale Euro 198,84, superficie catastale mq. 27.

valore a base d'asta *(lotto uno)*: 27.500,00 € (ventisettemilacinquecento/00 €)

confini : a Nord con lo spazio di manovra, - ad Est con il sub 4, - a Sud con il terrapieno; -a Ovest con il passaggio di accesso pedonale.

I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri e affacci, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto dei luoghi.

I beni vengono posti in vendita come LOTTO UNICO al prezzo base costituito dalla somma delle due stime

Prezzo BASE D'ASTA: euro € 324.500,00 (Euro trecentoventiquattromilacinquecento/00) cosi come determinato dagli esperti di stima ai a norma dell'art 568 c.p.c.

OFFERTA MINIMA: € 243.375,00 (Euro duecentoquarantatremilatrecentosettantacinque/00) corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di ¼ (un quarto).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

PROVENIENZA

- con atto notaio Eduardo Palmieri del 11 aprile 2008 Rep.n. 38163, Racc.n. 7948, trascritto a Salerno il 24/04/2008 ai nn. 17010/11766, la società "*omississ* .", ha venduto alla società esecutata "*omissis*." la seguente consistenza immobiliare in Comune di Salerno, alla Via San Leonardo n.151, facente parte del fabbricato "a":-alloggio al piano secondo (o piano primo sopra il piano rialzato), composto da ampio salone, due vani ed accessori, confinante con Via San Leonardo, atrio comune, corte comune, salvo altri. riportato nel N.C.E.U di Salerno, foglio 44, mappale 15 sub.23, Via San Leonardo n.151, piano 2, zc 2, categ. a2, cl.1, vani 7,5, r.c. euro 484,18,
- detta vendita fu sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di

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

prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, essendo detta unità immobiliare, come l'intero fabbricato, sottoposta al vincolo a favore di detto Ministero di cui alla legge abrogata n.1089/1939, di cui al d.lgs. abrogato n.490/99, e di cui al decreto legislativo 22/1/2004 n.42;

- con atto notaio Eduardo Palmieri del 14 luglio 2008 Rep.n. 38254, Racc.n. 8016, annotato a margine della trascrizione del 24/04/2008 ai nn. 17010/11766 con annotazione in data 29 luglio 2008 ai nn. 31200/3752 si è dato atto sia del mancato esercizio da parte del Ministero del diritto di prelazione,
- Con atto dell'14.07.2008 a rogito del Notaio Dr. Eduardo Palmieri, Rep. n. 30709 Racc. n. 21645, la società *omissis.* ha venduto e trasferito alla società esecutata il locale box identificato al C.F. del comune di Salerno al foglio 44 particella 743 sub 3. Via San Leonardo n sn.c zc.2 P.T. int 1 cat C6 clsse 6 mq25 R.C.€ 198,84 sup cat. q 27,
- Con atto del notaio Eduardo Palmieri del giorno 14.07.2008 trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 25.07.2008 ai nn. 30710/21646, veniva costituito vincolo di pertinenzialità tra il bene A) C.F. Foglio 44 particella 743 sub 3 oggetto del pignoramento, e l'appartamento identificato al C.F. Foglio 44 particella 15 sub 23.
- Ai fini della continuità delle trascrizioni si evidenzia che sono state eseguite le trascrizioni dell'accettazione tacita di eredità in riferimento all'originaria consistenza pervenuta per eredità

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dai richiamati elaborati peritali in merito alla regolarità edilizia dei cespiti urbani oggetto del presente avviso di vendita gli esperti stimatori hanno riferito ai fini urbanistici:

(Appartamento) Con variazione catastale per divisione e ristrutturazione presentata in data 31/03/2004 l'unità immobiliare in Salerno alla via San Leonardo (ex via Piacenza) riportato al NCEU al foglio 44 p.lla 15 sub 5 A/2 vani 11, che era di proprietà dei germani *Omissis* è stata soppressa dando origine ai seguenti immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno come segue: foglio 44 p.lla 15,

- Sub 19, categoria C/1, consistenza mq 52;
- Sub 20, categoria C/1, consistenza mq 23;
- Sub 21, categoria A/2, consistenza vani 3;
- Sub 22, categoria A/2, consistenza vani 1,5;
- Sub 23, categoria A/2, consistenza vani 7,5;

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

- Sub 24, categoria A/2, consistenza vani 6;

Il 03.08.2001 è stata depositata presso il comune di Salerno la documentazione riguardante il progetto di ristrutturazione, frazionamento, recupero abitativo del sottotetto e realizzazione di un parcheggio interrato all'immobile per civili abitazioni, depositi e pertinenze. Il 16.12.2003 viene rilasciato il permesso di costruire. Il 31.03.2005 è stata depositata presso il comune di Salerno la documentazione riguardante la variante al progetto. Il 01.08.2005 viene rilasciato il permesso di costruire.

Il 04.05.2004 viene depositata presso il comune di Salerno la documentazione riguardante il progetto di 16 box-auto pertinenziali interrati. Il 30.05.2005 viene rilasciato il permesso di costruire.

Allo stato attuale data la suddivisione eseguita in due unità immobiliari, l'immobile non è conforme con quanto assentito per cui per il rispristino si stimano 1500 € di lavori.

(.locale box) Il bene, come verificato preso il comune di Salerno, ricade in "zona Omogenea B2 – Edificazione densa e consolidata in ambiti di urbanizzazione satura" ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato con delibera del C.C. n. 4 del 22.01.2007.

Il complesso di box interrati è stato edificato in virtù del Permesso a costruire n. 84 del 30.05.2005 e successiva Variante n. 65 del 22.04.2008, intestati a OMISSIS;

I beni sono stati edificati sulla particella di terreno 511, la fine lavori è del 28.05.2008; agli atti è presente il certificato di Collaudo delle strutture depositate al Genio Civile di Salerno, Prot. 0461295 del 29.05.2008. Dal confronto con i grafici di progetto e lo stato di fatto non emergono difformità.

Si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni Edilizie rilasciate.

manca il Certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) per un costo Totale S.C.A. incluso onorari di €. 500

Per completezza di informazioni gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione delle perizie di stima redatte dall'Ing. *Ing. Michele Barletta e dall'ing Michele Luongo* contenenti le informazioni sulla regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e pubblicata sul sito **internet www.astetelematiche.it** e sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

STATO DI OCCUPAZIONE

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

I beni immobili di cui ai LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita risultano in parte occupati. Precisamente la maggiore consistenza dell'appartamento di fatto diviso in due unità è libera; la minore consistenza occupata da terzi con contratto di locazione transitoria con la custodia giudiziaria e il locale box è nella detenzione transitoria della società esecutata.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: Aste Giudiziarie in linea s.p.a;
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it ;
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Maria Farina.
Le **offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 13,00 del giorno 13.01.2027**
Ciascun offerente, ai sensi dell'art.571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).*
L'offerta deve essere formulata, presentando, **esclusivamente con modalità telematica**, **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.
Detta offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia di un valido documento di

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

riconoscimento, al fine di potere trasferire ad entrambi, *pro quota,* il bene, in caso di aggiudicazione;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura*;*

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura*;*

d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata*;*

e) la descrizione del bene*;*

f) l'indicazione del referente della procedura*;*

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita*;*

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento*;*

i) l'importo versato a titolo di cauzione*;*

l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento*;*

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. l;

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

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

s) copia di un valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

Se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione) con copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

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

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

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

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato a norma dell'art 568 c.p.c. e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 70040 intestato a proced. esec 121 / 2019 c. vincolato Tribunale di Salerno **IBAN IT98E0103015200000007004043** – acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà contenere la causale ***"VERSAMENTO CAUZIONE".***

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, lo scrivente professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

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

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

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

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

inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta dovrà essere sottoscritta con *firma digitale,* utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n.32/2015;

oppure

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

  - l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

  Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail-pec del delegato alla vendita: ***avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it***

  - nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

  L'offerente deve procedere al pagamento del bollo, dovuto per legge - pari ad euro 16,00 - con modalità telematica sul sito internet **pst.giustizia** (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che sia esentato ai sensi del Dpr 447/2000. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal portale di servizi telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 14 GENNAIO 2027 alle ore 11,00**, all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla

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

deliberazione sulle stesse ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, per il tramite del portale del gestore della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica *(www.astetelematiche.it*), ed accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (*almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita*) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui agli 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" il sottoscritto professionista delegato si riserva, come dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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

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

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

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste al momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci**, **nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia** , **pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00)**. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente il sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

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

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

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

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta:

il sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio dovuto, nonché, ad assegnare al soggetto istante un termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto e all'esito a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

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

In ogni caso, il Professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato *per relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il sottoscritto professionista delegato, se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione, concederà il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento da calcolarsi tra il 10% e il 20% del valore del bene staggito.

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

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

termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 70040 intestato a proced. esec 121 / 2019 c. vincolato Tribunale di Salerno **IBAN IT98E0103015200000007004043** – acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. specificando come causale: **"SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO"**. In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, entro il termine perentorio, la circostanza sarà comunicata al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti di decadenza dell'aggiudicazione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di sanzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, il Professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al Giudice, con valuta dalla data del Versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria *ex* art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%); pertanto, il Professionista delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a: - valutare se il creditore istante possegga i requisiti per l'assegnazione delle somme *ex* art. 41 d.lgs. 1 Settembre 1993 n. 385; - a seguito della verifica dei requisiti previsti dal d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute *ex* artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione; - in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate all'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate; Il sottoscritto, Professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi, fin d'ora, che gli

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

L'aggiudicatario dovrà inoltre allegare **dichiarazione "antiriciclaggio**" come previsto dall'art 585 ultimo comma c.p.c resa ai sensi dell'art 22 d.lgs.231/2007

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione delle depositate relazioni di stima redatte dagli esperti **Ing. Michele Barletta e Ing. Michele Luongo**, altresì pubblicate sul sito internet www.astetelematiche.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Ai predetti elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.

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

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

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

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
I costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario nonché ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.
Il sottoscritto professionista, inoltre, effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, presso il suo studio in Pellezzano (SA) via Crovito, 2, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089.567321- indirizzo di posta elettronica certificata: *avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it*;
nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina cui rivolgersi per la richiesta di visita degli immobili che dovrà pervenire tramite l'apposito modulo sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp

PUBBLICITA' LEGALE

Il Professionista delegato provvederà nei termini previsti dall'ordinanza di delega a richiedere alla società Aste Giudiziarie in linea s.p.a quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari lo svolgimento dei servizi di pubblicità previsti in ordinanza:
-pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche* (https://pvp.giustizia.it/pvp/) almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie;
- pubblicazione sul sito www.astetelematiche.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita: l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici;

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

- Pubblicazione tramite il gestore www.astetelematiche.it.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di un annuncio di vendita tramite il sistema " Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Idealista.it; Casa.it; Subito.it;
- Pubblicazione tramite il gestore www.astetelematiche.it.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del Virtual Tour dei beni in vendita;

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

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

Pellezzano (SA), 05 (cinque) 11 (novembre) 2026 (duemilaventisei).

Il Professionista delegato *Avv. Maria Farina*



Firmato digitalmente da:

Maria Farina