

Dott. Enrico Rocco  
84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650  
e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)  
tel./fax 089227951 - cell. 3296297376



## TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 347/2018 a cui è riunita la proc.  
RGE 70/2022

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il **dott. Enrico Rocco**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Sicilia del 02/07/2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 347/2018 a cui è riunita n. 70/2022 R.G.E. del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita senza con modalità telematica asincrona del compendio pignorato

### AVVISA

che il giorno **22 GENNAIO 2025** alle **ore 17,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente compendio immobiliare meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dal geom. Raffaele Caserta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

### LOTTO UNO

Piena proprietà di complesso industriale, ubicato nel comune di Vietri Sul Mare (SA), in via Travertino. L'unità immobiliare, con destinazione industriale è parte della maggiore consistenza di un opificio industriale, insistente sul mappale n. 403-257, articolato su più livelli, con sviluppo prevalente al di sotto della quota stradale. La struttura portante è prevalentemente di tipo ordinario, con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, e muratura, con copertura piana non praticabile. Le tompagnature sono in laterizio, il rivestimento delle pareti interne è ad intonaco civile ed idropittura e rivestimento gres porcellanato per il piano primo e seminterrato, privo di tinteggiatura il piano interrato; gli infissi esterni sono di tipo alluminio anodizzato, mentre i portoni d'ingresso sono in prevalenza in metallo. La pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato, ovvero in battuta di cemento al piano interrato. Gli impianti tecnologici dove presenti, sotto traccia, appaiono

**realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore. Il piano seminterrato e il piano primo risultano provvisti di impianto di riscaldamento a pompa di calore, mentre il piano interrato è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Superficie commerciale: 2.750 mq.**

Il lotto uno consta di n.5 impalcati, oltre il piano ammezzato, come di seguito ubicati:

- primo livello, piano ammezzato, con accesso diretto dalla via Travertino, , con antistante piccola corte esclusiva, adiacente la medesima strada, posto a quota + 60 cm circa rispetto al livello stradale; esso è costituito prevalentemente da un unico ambiente destinato a servizio e da pianerottolo da cui ha origine una scala che permette l'accesso al piano sottostante;
- secondo livello, costituito da due porzioni autonome con accessi indipendenti. Una prima parte posta a piano sotto-strada, a quota variabile tra - 1,00/-1,80 m circa, rispetto al livello stradale, a cui si accede sia dal piano ammezzato innanzi citato, sia da un accesso carrabile, posto al di sotto di un esistente tunnel a copertura parziale della via Travertino; esso si presenta molto illuminato dai vani finestra con affaccio sul torrente Bonea, è costituito prevalentemente da ampi ambienti, destinato attualmente ad attività produttiva, munito di servizi per il personale addetto alla lavorazione, di uffici per il personale amministrativo, laboratorio e deposito. Gli infissi si presentano di colore verde in alluminio anodizzato, la pavimentazione e i rivestimenti in gres porcellanato, rispettivamente di colore beige e bianco, le porte interne in legno tamburato e in PVC, mentre gli impianti tecnologici, sotto traccia, appaiono realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore. Una seconda parte posta a quota stradale, con accesso dalla via Travertino, per mezzo del quale si perviene ad un ampio ambiente con copertura a botte in struttura metallica, lamiera, collegato ad un altro ambiente con copertura piana di maggiori dimensioni, per mezzo di un disimpegno; si presenta con pavimentazione in quadroni di cemento granigliato il primo ambiente, e massetto cementizio il secondo. Le pareti sono prive di tinteggiatura e gli ambienti privi di impianti. Attualmente utilizzato come deposito.
- terzo livello, secondo piano sotto-strada, posto a quota -5,80 m circa rispetto al livello stradale, a cui si accede, al momento (esiste predisposizione di vano ascensore), da un portone metallico, ubicato a valle di una prima rampa di scala che consente l'accesso anche agli ulteriori livelli di piano sottostanti, rappresentanti il subalterno n.5; esso è privo di finiture, con pavimentazione in massetto cementizio, munito di infissi esterni, prospicienti il versante torrente Bonea, in alluminio anodizzato di colore verde, privo di impianti e tinteggiatura alle pareti.
- quarto livello, terzo piano sotto-strada, a cui si accede dal medesimo vano scala, ovvero, dall'area esterna, attraverso la rampa, ed il terrazzino posti sul versante Est. I locali si presentano allo stato grezzo, con pavimentazione in massetto cementizio, privi di intonaci e finiture, impiantistica, infissi.
- quinto livello, primo piano fuori terra posto a quota + 4,50 circa rispetto al livello stradale, a cui si accede, per una parte mediante scala interna di collegamento avente origine dal piano sottostante, primo livello sotto-strada innanzi descritto e, attraverso terrazzo di

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistasalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

pertinenza esclusiva, a cui si perviene mediante scala esterna aperta, avente origine dalla corte comune posta a ridosso della via Travertino; detti ambienti, utilizzati quali uffici, presentano tracce di infiltrazione in prossimità degli infissi e problemi di condensa; la pavimentazione risulta essere in gres porcellanato, le porte interne in pvc, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore verde, mentre gli impianti tecnologici, sotto traccia, appaiono realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore. Va precisato che, sul terrazzo di pertinenza di detti ambienti sono ubicati impianti tecnologici, quali motore refrigerante e impianto di potabilizzazione delle acque, in quanto la zona non è servita da acquedotto comunale.

**Identificazione catastale:** Immobile sito in Vietri Sul Mare (SA), in Via Travertino (Case Sparse), con annesso terrazzo, piano S1 – T1, riportato nel N.C.E.U. di Vietri Sul Mare al foglio 5, particella n. 403, sub. 8, cat. D/7; nonché immobile in Vietri Sul Mare (SA), in Via Travertino (Case Sparse), con annesso soppalco, piano S2/S3, riportato nel N.C.E.U. di Vietri Sul Mare al foglio 5, particella n. 403, sub. 5, cat. D/7.

**Stato di possesso:** il lotto uno è parzialmente occupato da un terzo in forza di contratto di occupazione transitoria stipulato con la custodia ed è, pertanto, da ritenersi giuridicamente libero per l'aggiudicatario.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 1.755.000,00** (unmilionesettecentocinquantacinquemila/00) per il **lotto uno**.

**Rilanci plurimi:** importo minimo **euro 10.000,00** (diecimila/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore** ad **Euro 1.316.250,00** (unmilionetrecentosedicimiladuecentocinquanta/00) per il **lotto uno**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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.*

**Regolarità edilizia-urbanistica lotto uno:** si riporta di seguito quanto indicato dal CTU: con riferimento al corpo di fabbrica ospitante le unità pignorate, si specifica che l'opificio veniva edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dagli atti visionati. Per quanto attiene alle unità immobiliari di cui al lotto n.1, Fg.5 p.la 403 sub.5-8, l'accesso agli atti eseguito presso i preposti Uffici comunali, ha consentito di rintracciare, in ultimo, un accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, relativo ad una serie di interventi edilizi eseguiti in assenza di idoneo titolo, culminante nel P.d.C. in sanatoria n.18 / 2009 del 09/09/2009. Da un raffronto tra gli elaborati di cui al citato P.d.C. in sanatoria n. 18/2009, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente esperto, l'unità in parola risulta ampliata, mediante l'annessione di porzione aliena, di altra unità immobiliare. Il citato frazionamento dell'unità confinante (catastalmente censita al

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistasalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

Fg.5 p.lla 403 sub 4) e il richiamato ampliamento del sub 8, oggetto di esecuzione, risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio, come confermato dai riscontri avuti con l'Ufficio Tecnico comunale. Durante i citati colloqui con l'Ufficio Tecnico comunale, si è chiarito che, ad oggi, i predetti interventi edilizi risulterebbero classificabili tra gli interventi di manutenzione straordinaria, alla luce della semplificazione introdotta dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014. Pertanto, atteso che l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 non risulta applicabile per mancanza della doppia conformità, al fine di perseguire la piena commerciabilità del bene staggito, questo esperto ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi e, nell'invarianza delle proprietà, l'esecuzione del frazionamento dell'unità pignorata, con un costo quantificabile in circa 50.000,00 (cinquantamila), comprensivo di oneri tecnici, oneri comunali, lavori da eseguire. Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

## **LOTTO DUE**

**Piena proprietà di lastrico solare, posto al piano secondo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale sito in Vietri Sul Mare (SA), in via Travertino. Ad esso vi si accede da scala condominiale e presenta una superficie commerciale di 41 mq**

**Identificazione catastale:** immobile sito in Vietri Sul Mare (SA), in Via Travertino (Case Sparse), mq 290, piano secondo, lastrico solare, riportato nel N.C.E.U. di Vietri Sul Mare al foglio 5, particella n. 257, sub. 19

**Stato di possesso:** il lotto due è da ritenersi giuridicamente libero per l'aggiudicatario.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 35.000,00** (trentacinquemila/00) per il **lotto due**.

**Rilanci plurimi:** importo minimo **euro 1.000,00** (mille/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore** ad **Euro 26.250,00** (ventiseimiladuecentocinquanta/00) per il **lotto due**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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.*

**Regolarità edilizia-urbanistica lotto due:** si riporta di seguito quanto indicato dal CTU: con riferimento al corpo di fabbrica ospitante l'unità pignorata, si specifica che l'immobile veniva edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dagli atti visionati.

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

### **LOTTO TRE**

**Piena proprietà di appezzamento di terreno sito in Vietri Sul Mare (SA), in via Travertino, prevalentemente pianeggiante, di complessivi 1.800 mq nominali, costituiti da n.2 particelle catastali. La forma è pressoché trapezoidale, con il lato maggiore, in direzione nord /sud, parallelo alla via Travertino, dalla quale vi si accede a mezzo rampa vincente un dislivello medio di 3,00 m rispetto alla via nominata.**

**Identificazione catastale:** terreno sito in Vietri Sul Mare (SA), riportato nel N.C.T. di Vietri Sul Mare al foglio 5, particella n. 367 e 875.

**Stato di possesso:** il lotto tre è da ritenersi giuridicamente libero per l'aggiudicatario.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 34.000,00** (trentaquattromila/00) per il **lotto tre**.

**Rilanci plurimi:** importo minimo **euro 1.000,00** (mille/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore** ad **Euro 25.500,00** (venticinquemilacinquecento/00) per il **lotto tre**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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.*

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal geom. Raffaele Caserta pubblicata sul sito internet: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

Custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato dott. Enrico Rocco.

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dal geom. Raffaele Caserta nella relazione depositata agli atti, 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 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.

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisALERNO.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove 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). L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. A tal riguardo si precisa che in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**;

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato dott. Enrico Rocco.

#### Modalità di presentazione dell'OFFERTA

Ognuno, 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.*) presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con

il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente a **pena d'inefficacia**:

I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione). L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura. L'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva. La descrizione del bene. L'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita. L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'importo versato a titolo di cauzione e la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta dichiarazione deve altresì contenere:**

L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.
- b) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.
- c) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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), c.c., occorre produrre la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.



**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

d) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

e) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

f) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

**L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita, quindi entro il giorno 21/01/2025 alle ore 18:00.**

L'offerta, a **pena di inammissibilità**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia 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 del 2015, oppure, in alternativa, sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) 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; b) 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offerta. 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.it](http://pst.giustizia.it) (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).**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi



**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto professionista delegato alla vendita: **e.rocco@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 verrà 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. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

#### CAUZIONE

**L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 347/2018" avente il seguente IBAN IT 76 Z 08342 15201 016010001542** acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, con la causale **"Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 347/2018 R.G.E. versamento cauzione lotto n.\_\_\_\_"**. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO FISSATO PER LA VERIFICA DI AMMISSIBILITA' 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 giorno di vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del

conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta.

L'offerta è inefficace:

- 1)** Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2)** Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3)** Se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 150/2021 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

#### ESAME DELLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 22/01/2025 ore 17,00** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.c., e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita in atti:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

**Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, 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);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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" ed in seguito alle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà 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 stabilito in avviso di vendita, ovvero **euro 10.000,00** per il lotto uno, **euro 1.000,00** per i lotti due e tre. 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.

b) 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 posta elettronica certificata

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

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 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.

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione, di cui sopra) dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **"Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 347/2018" avente il seguente IBAN IT 76 Z 08342 15201 016010001542** acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, con la causale **"Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 347/2018 R.G.E. – Saldo lotto n. \_\_\_\_"**.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

multa; il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi 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.

#### SALDO SPESE

**Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto.**

Il versamento del saldo spese (20% del prezzo di aggiudicazione su ciascun lotto) dovrà aver luogo attraverso bonifico bancario su conto corrente intestato al **"Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 347/2018"** avente il seguente **IBAN IT 76 Z 08342 15201 016010001543** acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara filiale di Salerno, con la causale **"Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 347/2018 R.G.E. - versamento spese lotto n. \_\_\_"**.

Il sottoscritto professionista delegato, provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

#### PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte

**Dott. Enrico Rocco**  
**84121 SALERNO, Via Roma n. 61 – P.IVA 05001270650**  
**e.rocco@pec.commercialistisalerno.it; [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com)**  
**tel./fax 089227951 - cell. 3296297376**

di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima del geom. Raffaele Caserta e all'ordinanza di delega del G.E., sul sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), nonché verrà data diffusione tramite il sistema Rete Aste Real Estate, di un annuncio di vendita sui siti internet [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

#### VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in Salerno, Via Roma n. 61, ed ogni ulteriore informazione, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089227951 cell. 3296297376, indirizzo email: [studioroccoenrico@gmail.com](mailto:studioroccoenrico@gmail.com) e pec: [e.rocco@pec.commercialistisalerno.it](mailto:e.rocco@pec.commercialistisalerno.it).

Salerno, lì 7 ottobre2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Enrico Rocco

