



## TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 234/2022**

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. Elena Pompeo, con studio in Salerno alla via Mario Mascia n. 8, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nominata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 28/06/2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 234/2022 RGE pendente dinanzi il Tribunale di Salerno e successivo provvedimento del 24 novembre 2024, preso atto dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente, ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., vanno delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, *ex art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ.*, istituito presso ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119; rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; nomina gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;

### AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 ore 14.00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 19 marzo 2025.**

Si precisa sin d'ora che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU arch. Francesca Maria Catena depositata il 22 dicembre 2022, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

## DESCRIZIONE DEI LOTTI

**LOTTO UNICO** **Fabbricato a destinazione speciale ad uso commerciale (piano S1, piano terra, primo e secondo), nel Comune di Campagna (Sa) in località Rialdo alla Via Rufigliano snc riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al Foglio 99, Particella 365, categoria D/8, rendita di euro 11.082,00;**

Il prezzo di vendita è stabilito in Euro **596.961,80** (Euro cinquecentonovantaseimilnovecentosessantuno euro/80); l'offerta minima presentabile *ex art. 572 c.p.c.* è stabilita in Euro **447.721,35** (quattrocentoquarantasettemilasettecentoventuno euro/35), corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

### L'esperto riferisce:

Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365

L'UNITÀ 1 (fabbricato commerciale adibito alla rivendita di materiale edile) sito all'ingresso dell'area PIP di Campagna in località Rufigliano; confina ad Est con altro fabbricato a destinazione commerciale, a Sud ed Ovest con Particelle 248,392, 394 del Foglio 99, a Nord con Via Rufigliano, da considerarsi quale strada di distribuzione delle diverse attività presenti all'interno dell'area industriale del Comune di Campagna. L'accesso all'immobile è garantito da due ingressi, composti da passaggi sia pedonali che carrabili. L'immobile si compone di tre piani fuori terra e di un piano interrato. La struttura del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato con l'utilizzo di solai prefabbricati, mentre le opere di fondazione ed elevazione sono state realizzate "in opera". Il piano interrato accessibile esclusivamente attraverso una scala a doppia rampa, presenta pareti e solai allo stato grezzo così come per il calpestio che risulta privo di pavimentazione. In difformità dal Permesso di Costruire n.69/2004, risulta non essere stato realizzato il vano ascensore e le relative opere strutturali. Il piano terra, adibito parzialmente ad area espositiva e deposito, è ben rifinito ed in eccellente stato di conservazione. Sono presenti strutture in cartongesso di tipo espositivo e con rimodulazione parziale degli spazi e delle tramezzature in assenza del blocco ascensore, a fronte di quanto accatastato. L'ingresso è composto da ampi spazi, nonché locali ufficio realizzati con pareti modulari removibili e spazi destinati a locali servizio e bagno rifiniti con piastrelle di grandi formati sulle pareti. La pavimentazione utilizzata è del tipo in cls industriale, mentre le finiture sono realizzate con intonaco civile a tre starti per la parte interna e tinteggiate. Il locale deposito presenta pareti allo stato rustico ed un orditura di pilastri in legno lamellare a supporto del piano soppalco (non autorizzato) con accesso dal primo livello. Il capannone, in seguito alla chiusura perimetralmente di una tettoia antistante l'uscita merci, realizzata in assenza di titolo, risulta ampliato per complessivi mq. 74,00 e mc. 592,00. Il piano primo, come per gli altri piani, presenta la rimodulazione degli spazi, dettati dalla mancata realizzazione del vano ascensore. Tale piano destinato ad esposizione, ospita i locali ufficio, la sala riunioni particolarmente rifinita, i locali bagno e servizi che riprendono la stessa tipologia di finiture presenti agli altri piani. In difformità da quanto autorizzato risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in legno lamellare per lo stoccaggio del materiale, con accesso dalla sala espositiva. Tale aumento di superficie si estende per complessivi mq. 299,14 a fronte di una superficie autorizzata mq. 76,57. La pavimentazione del piano primo, risulta realizzata in gres effetto legno di grande formato. Non sono presenti macchie di umidità o distacchi di pittura dal supporto murario, mentre gli infissi sono del tipo in alluminio a taglio termico. Il piano secondo/copertura, con una superficie autorizzata di mq. 30,24 presenta un ampliamento in termini plano-volumetrici di mq. 20,94 per complessivi mc. 62,82. Tale livello, attualmente adibito ad appartamento, presenta la realizzazione di 2 vani con destinazione camera da letto e relativi impianti. Dotato di un ampio terrazzo di copertura, in assenza di

titolo abilitativo, è stata realizzata la parziale copertura con un pergolato, composto da una struttura in legno lamellare e piastre di ancoraggio al solaio di calpestio ed alla facciata dell'immobile (oggetto a sua volta di ampliamento volumetrico come precedentemente quantificato). Il materiale stoccato ai diversi livelli è caricato su scaffalature in acciaio. Parallelamente il fronte est del fabbricato, è presente una tettoia utilizzata per lo stoccaggio del materiale di mq. 146,00; Così come sul fronte sud in aderenza al muro perimetrale, antistante la copertura in ampliamento del capannone, è stata realizzata un'ulteriore copertura chiusa su tre lati per complessivi mq. 148,00. Tali opere risultano in difformità dalla concessione edilizia e sono da ritenersi abusi. Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati. Piano interrato – deposito Vano 1: 159,43 mq netti Piano terra – area vendita e deposito Vano 1: 195,75 mq netti; Vano 2: 12,82 mq netti; Vano 3: 17,56 mq netti; Vano 4: 38,70 mq netti; Vano 5: 29,50 mq netti; Vano 6 – (deposito): 327,60 mq netti; Vano 7: 40,00 mq netti; Vano 8: 18,81 mq netti; Vano 9: 10,89 mq netti; Vano 10: 4,30 mq netti; Vano 11: 10,15 mq netti Piano primo – area uffici e deposito Vano 1: 18,14 mq netti; Vano 2: 16,05 mq netti; Vano 3: 49,75 mq netti; Vano 4: 66,59 mq netti; Vano 5: 76,57mq netti Piano secondo/sottotetto Vano 1: 59,42 mq netti

Sulla regolarità edilizia l'esperto così riferisce:

L'immobile è stato realizzato con PdC n.69/2004, rilasciato dal Comune di Campagna il 23 luglio 2004 prot.14602, vista la richiesta presentata in data 27/01/2003 prot. 1358 da XX e successiva richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori dell'11/07/2008 prot. n. 12278. Il progetto fu redatto dall' Arch. Andrea D'Alessandro iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1606, per la realizzazione di un edificio per la produzione ed il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di materiali per l'edilizia da realizzarsi nella zona PIP Svincolo Sud-Est Autostrada SA-RC. L'edificio composto da piano interrato, terra, primo e secondo per complessivi 18 vani di cui 9 utili, prevedeva una superficie utile coperta di mq. 685,86, un'altezza massima di ml. 10.00 ed un volume di mc. 6.303,09. Tuttavia come evidenziato nella descrizione dell'immobile il fabbricato presenta notevoli aumenti di superficie e di cubatura realizzati in assenza di autorizzazione, pertanto da considerarsi quali abusi. Il Ctu riferisce, quindi che a seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche non coincidono con quanto rilevato sui luoghi in data 12/12/2022. Risultano infatti realizzati notevoli incrementi di superfici ed ampliamenti volumetrici, come di seguito descritti. Sulla autorizzazione allo scarico in fogna l'esperto riferisce che la struttura risulta legittimata allo scarico in fogna con autorizzazione prot. n. 22577 del 09/11/2017, in virtù della domanda del 07/04/2016 presentata dal Sig.

nella qualità di proprietario del lotto n.10 sito in area PIP del comune di Campagna. Sul certificato di Collaudo l'esperto riferisce che dalla documentazione acquisita, risulta essere stato redatto Certificato di Collaudo trasmesso in data 18 novembre 2009 con prot. n. 999122 dall'Arch. Fioresta M.F. Busillo iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 989. Nel merito la Progettazione Strutturale e la Direzione dei Lavori è stata effettuata dall'Ing. Vittorio Farina iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.1773. Tale progetto fu presentato al Genio Civile in data 24 giugno 2005 con prot. n. 548836 reg. n. 83661 e Variante in data 04 febbraio 2009 con prot. n. 0094939/2009. La Relazione a Strutture Ultimata fu presentata dal Direttore dei Lavori al Settore Provinciale del Genio Civile il 02/10/2009 con prot. n. 0843686, dalla quale risulta che i lavori furono ultimati in data 21/09/2009. L'edificio strutturalmente è composto da un capannone e da una palazzina uffici. La struttura del capannone è realizzata in opera in c.a. a scheletro indipendente, con fondazioni a plinti collegati tra loro con trave di fondazione 30x50 cm. solaio intermedio realizzato con piastra in c.a. dello spessore di 20 cm. e solaio di copertura prefabbricato di tipo alveolare fornito dalla ditta IMA Srl. La struttura della palazzina è realizzata in opera in cemento armato a scheletro indipendente a piastra in c.a e solai in latero –cemento a nervature parallele, avente spessore complessivo di 20 e 25 cm. Il calcestruzzo utilizzato è di classe R30 mentre l'acciaio in barre ad aderenza migliorata del tipo FeB44K. Gli immobili pignorati non si presentano liberi da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, e materiali edili oltre alla pulizia dei locali. Da indagini di mercato e dall'ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco il Ctu ha stimato un costo per lo sgombero degli immobili in Euro 25.000,00 (venticinquemila Euro). Il Ctu riferisce, quindi che a seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche non coincidono con quanto rilevato sui luoghi in data 12/12/2022.



Risultano infatti realizzati notevoli incrementi di superfici ed ampliamenti volumetrici, come di seguito descritti. Per ogni altra informazione si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU arch. Francesca Maria Catena del 22 dicembre 2022, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Risulta in atti un contratto di fitto di una sola parte dell'immobile del 01 luglio 2017 registrato in data 21 luglio 2017 rinnovato di altri 6 anni e opponibile alla procedura al prezzo mensile di €. 1.000,00; il contratto prevede l'uso del piano seminterrato di circa 500 mq (uso deposito), del piano terra di circa 680 mq (per la vendita di materiale per l'edilizia) e di parte del primo piano (con esclusione della prima stanza lato destro salendo le scale e del secondo piano/sottotetto); il secondo piano (appartamento) e la stanza lato destro salendo le scale al primo piano sono esclusi dal contratto di fitto ed in corso di liberazione da mobilia e suppellettili di scarso valore economico che, se abbandonati, dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario. Il canone di fitto della parte oggetto del contratto di fitto è vile ai sensi dell'art 2923 cc comma 3 cc così come indicato nella relazione dell'esperto stimatore e nella integrazione della relazione del 18 dicembre 2024. In ogni caso si rinvia alla relazione ed alla integrazione.

#### **VISITE – SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti. Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2582524. Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Elena Pompeo, con studio in Salerno, alla via M. Mascia n. 8 (089-2582524). Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'arch Francesco Maria Catena pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **PRECISAZIONE IN ORDINE AI BENI**

I compendi immobiliari vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, 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. 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; 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); la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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

## MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### 1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

### 2. Offerta

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che: 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 al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con **modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (**pst.giustizia.it**), contenente, **a pena di inefficacia:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione]);
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - 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) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento - non superiore a giorni 120 dalla data della vendita -, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - j) 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;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto j;
  - l) 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.
- Detta dichiarazione deve altresì contenere:**
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

q) copia di 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 l'offerta è presentata da un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata 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;**

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

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

Il Professionista Delegato dà atto e avvisa che 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 stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di stima sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa sopra indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'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. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. 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. Esclusivamente 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

## **TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10 % del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato n. 67077,26, acceso presso il Monte dei Paschi di Siena intestato alla procedura n. 234/2022 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 03U0514215200CC1476047996 con causale: Acquisto Lotto UNICO n. RGE 234/2022 Tribunale di Salerno**.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 19 marzo 2025** antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero 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, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, 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 P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le

indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale. In caso di mancata aggiudicazione ed all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

## **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte fissata per il giorno **20 marzo 2025 alle ore 14.00**; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta; il ritardo sui tempi indicati nell’avviso per l’inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell’offerente o degli offerenti l’aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l’applicazione delle previsioni di cui all’art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide**, si procederà a gara sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l’applicazione dell’art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle “buste” e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo di €. 10.000,00 (diecimila/00); qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l’elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l’indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l’unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L’eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell’offerta). Quando all’esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all’esito della comparazione delle offerte depositate, l’offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d’asta il bene è senz’altro aggiudicato. 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;

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; si avverte della possibilità di conseguire, presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, con invito a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, presso il sito internet dell'ABI.

### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione (oltre oneri ove previsti e detratta la cauzione di cui sopra) mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato della procedura n. 1476047996 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 234/2022 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 03U0514215200CC1476047996 con causale: Saldo prezzo acquisto Lotto unico n. RGE 234/2022 Tribunale di Salerno.**

L'aggiudicatario dovrà versare altresì nel medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente della procedura ove è stata versata la cauzione per la partecipazione e sopra indicato. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul diverso conto corrente fondo spese intestato alla procedura n. 234 del 2022 Tribunale di Salerno, acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, IBAN IT85V0514215200CC1476047997 con causale: spese di trasferimento e altri oneri aggiudica Lotto Unico n. RGE 234/2022 Tribunale di Salerno.

**Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.**

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda 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; 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 stata 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 professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, 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.;

il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata (in cancelleria) 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 professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (15% del valore del bene staggito salvo conguaglio).

## **FORO COMPETENTE E CONDIZIONI**

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

## **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

Del presente avviso è fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Saranno eseguite presso lo studio del Delegato avv. Elena Pompeo in Salerno alla via M. Mascia n. 8, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o dal cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via M. Mascia, n. 8, tel. 089/2592591-2582524, [avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it](mailto:avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it). Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

Salerno, 30 dicembre 2024

*il Delegato alla vendita*  
avv. Elena Pompeo