



## AVVISO DI VENDITA

### TRIBUNALE DI SALERNO – PROC. ES. IMM.RE nr. 235/2021 R.G.E.

L'avv.to Stefano Benincasa (cod. fisc.: BNNSFN67D24H501H), Professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta Ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Enza Faracchio, il 18-23.07.2024, nella procedura esecutiva immobiliare nr.235/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**preso atto** delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal Decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge nr. 132/2015;

**preso atto**, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni contenute nella Relazione dell'esperto, Arch. Maria Moccaldò, depositata il 06.09.2022, in ordine all'esatta individuazione dell'immobile ed alla stima del relativo valore di mercato;

### AVVISA

che il **giorno 06 maggio 2025, alle ore 11,00 e segg.**, procederà al secondo tentativo di **vendita pubblica senza incanto, con modalità telematica “asincrona con plurimi rilanci”**, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* Disp. att. c.p.c. e Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 13.00 del giorno 05 maggio 2025**.

Il Professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.A.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito **www.spazioaste.it**

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

(come da relazione di stima in atti e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore)

**LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà (1/1) di Appartamento al Piano Secondo, Scala B, Interno 7, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito a Battipaglia (SA), cap 84091, via S. Mellone, 2.**

**CONFINI E DATI CATASTALI: l'appartamento confina nel suo insieme a Ovest con androne scala, a Est con unità immobiliare in altrui ditta, a Sud con corte comune.** E' dotato di un ampio terrazzo che corre lungo tre lati dell'appartamento. Esso è composto da un ampio ingresso, alla cui destra si ubicano un ripostiglio ed una camera da letto, proseguendo sulla sinistra invece si ha un corridoio che consente di accedere al soggiorno- cucina, articolato in un unico ambiente, ad altre n. 3 camere, di cui n. 2 adibite a camera da letto, e ai n. 2 bagni. Eccetto i due bagni che presentano la finestra, tutte le camere, incluso il soggiorno-cucina, sono dotate di balconi che consentono l'accesso all'ampio terrazzo di pertinenza che corre lungo tre lati dell'appartamento. La zona giorno e la zona notte non risultano fisicamente separate tra di loro, le varie camere sono collegate tramite il corridoio situato alla sinistra dell'ingresso. L'intero appartamento presenta su tre lati l'ampio terrazzo di pertinenza il quale diventa più stretto in direzione *nord* su via della Fratellanza, dove si affacciano la cucina-soggiorno ed il bagno di servizio; su questa zona è stata



realizzata una veranda in alluminio che non risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio; il lato lungo del terrazzo si affaccia invece sulla corte comune alla quale si accede dal cancello posto su via S. Mellone n. 2. A sud-ovest sul terrazzo, in adiacenza alla camera da letto 01, situata a destra dell'ingresso, è presente un'altra veranda realizzata in alluminio e vetro che non risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. La zona giorno è composta da un ampio ingresso, soggiorno-cucina, una camera adibita a salottino e da un ripostiglio, la zona notte è invece composta da n. 3 camere da letto oltre n. 2 bagni di cui uno padronale ed uno di servizio.

**L'appartamento è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia (SA) al Fg. 2 particella 859, subalterno 21, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, rendita euro 614,58, indirizzo: Via Sabato Mellone n.2, Scala B, interno 7, Piano 2.**

#### **PREZZO**

Il prezzo base d'asta per il Lotto Unico è stabilito in € 211.140,00 (Euro Duecentoundicimilacentoquaranta/00), così ribassato ai sensi del Capo 43 delle disposizioni di Delega.

**Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad € 158.355,00 (Euro Centocinquantottomilatrecentocinquantacinque/00).**

#### PROVENIENZA

La consistenza immobiliare è pervenuta ad *Omissis* in virtù di Atto di compravendita del 13.07.2006, Repertorio 29457/6631, a rogito Notaio Dott.ssa Rosa Barra, trascritto a Salerno il 14.07.2006, ai numeri 39080/23499, per acquisto da *Omissis* e *Omissis*; a questi ultimi la consistenza pervenne in virtù di Atto di compravendita del 21.06.2001, Repertorio 18962, a rogito Notaio Dott.ssa Rosa Barra, trascritto a Salerno il 28.06.2001, ai numeri 17291/13563, per acquisto da *Omissis* e *Omissis*.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono presenti le seguenti formalità: 1) Iscrizione del 20.06.2003 - reg. part. 3859 / reg. gen. 22069 - Pubblico Ufficiale Dott.ssa Notaio Barra Rosa, Repertorio 23062 del 19.06.2003 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: ipoteca non rinnovata ai sensi dell'art.2847 cod. civ.; 2) Iscrizione del 14.07.2006 - reg. part. 11173 / reg. gen. 39082 - Pubblico Ufficiale Notaio Dott.ssa Rosa Barra, Repertorio 29458 del 13.07.2006 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; 3) Trascrizione del 13.10.2021 - reg. part. 33018 / reg. gen. 41684 - Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno, Repertorio 6166 del 25.09.2021, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Insistono quote condominiali da corrispondere sul predetto Lotto unico (*cf.* art.63 Disp. Att. c.c.).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al lotto unico risulta all'attualità occupato dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare convivente, cui spetta la tutela occupativa prevista dall'art.560 c.p.c., comma 3°, nella versione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame, fino al Decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal 6° comma del prefato art. 560 c.p.c.

## ANNOTAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CTU – risposta al Quesito 13:

“ Omissis.....Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da una unità immobiliare costituita da un appartamento di categoria catastale A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58, distinto con il numero di interno 7, ubicato al secondo piano dell'edificio denominato “Condominio 1° Palazzo Jemma” scala B. Attraverso gli accertamenti svolti presso il Comune di Battipaglia la scrivente ha reperito l'ultimo titolo edilizio relativo alla DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003 oltre la precedente concessione edilizia in variante n. 16157 del 19/07/1971 e la successiva autorizzazione prot. n. 17088 del 13/07/1972 a varianti esecutive intervenute in corso di costruzione del fabbricato [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica]. L'immobile non è dotato di agibilità in quanto, successivamente alla presentazione della DIA di cui sopra, non è stata presentata richiesta. La scrivente, a seguito della documentazione acquisita e del sopralluogo esperito, ha rilevato che la distribuzione interna dell'alloggio non risulta conforme a quanto assentito con la DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003 ed inoltre risulta modificata l'apertura verso il terrazzo della stanza situata a destra dell'ingresso all'appartamento. Si precisa, inoltre, che nei grafici allegati alla DIA l'appartamento in oggetto viene erroneamente indicato come piano terra, ma i dati catastali coincidono con quelli del cespite esecutato; pertanto si tratta di mero errore grafico. **DIFFORMITA EMERSE** Lo stato dei luoghi rilevato non risulta conforme con quanto assentito con la DIA prot. n. 47404 del 14/10/2003, la distribuzione interna è differente rispetto ai grafici della DIA ed inoltre risulta modificata l'apertura verso il terrazzo della camera (letto 01) situata a destra della porta d'ingresso all'appartamento. Infine sono presenti due verande, così come rappresentate nel rilievo effettuato, per le quali non è stato rilasciato alcun titolo edilizio che dovranno essere rimosse in quanto non sanabili [cfr. Allegato 5: Documentazione Urbanistica; cfr. Allegato 9: Rilievo metrico]. Le difformità, così come sopra descritte, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380. La sanabilità di tali interventi avviene con le seguenti procedure:  SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 6 giugno 2001, n.380;  **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA (S.C.A)** ai sensi dell'art 24 del Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001);  Rimozione delle verande non autorizzate e non sanabili. Fermo restando che il parere ultimo spetterebbe in ogni caso agli Enti preposti per competenza all'approvazione o meno di tale percorso di regolarizzazione, il C.T.U. ritiene che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria siano i seguenti: I costi per tali procedure sono:  Sanzione per SCIA art. 37 € 516,00;  Diritti di segreteria ed istruttoria per richiesta SCIA art. 37 + Segnalazione Certificata di Agibilità di € 300,00 circa;  Onorario per incarico a tecnico qualificato € 2.000,00 circa;  Rimozione verande non autorizzate € 3.000 circa. ...omissis.....Si conclude che l'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica a meno delle difformità sanabili con la procedura sopra illustrata e della rimozione delle verande non autorizzate e non risulta rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) il certificato di agibilità nè tanto meno risulta presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)”.



L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V<sup>1</sup>, del Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI<sup>2</sup> Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima, redatta dall'Arch. Maria Moccaldò, che si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) 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.<sup>3</sup> (*il procuratore legale<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>);*

2) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenente a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (*in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter*

---

<sup>1</sup> Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

<sup>2</sup> Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

<sup>3</sup> I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

<sup>4</sup> Il termine deve intendersi sostituito da "avvocato" ex art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

<sup>5</sup> Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.



*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 esecutiva,
- 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 (Professionista delegato avv. Stefano Benincasa),
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione,
- j) la data, l'orario, il numero identificativo dell'operazione (CRO o TRN) 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente,
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4<sup>6</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5<sup>7</sup>, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

- a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima,
- b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente,
- c) copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,
- d) documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto

---

<sup>6</sup> L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

<sup>7</sup> L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



prezzo di aggiudicazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento comprovante i poteri e la legittimazione (ad esempio *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*);
- f) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da un pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- g) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo delle esecuzioni),
- h) se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, 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);
- i) se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

**4)** 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 ***offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it***, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 05 maggio 2025, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).



5) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l'offerta: a) sia 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; o in alternativa: b) 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, comma 3<sup>8</sup> del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4<sup>9</sup> del D.M. n. 32 del 2015).

6) **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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<sup>10</sup>, primo comma, D.M. nr. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista delegato alla vendita ([stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it](mailto:stefanobenincasa.ordsa@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. nr.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.

7) **Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore a € 158.355,00 (Euro Centocinquantottomilatrecentocinquantacinque/00) per il Lotto Unico.**

<sup>8</sup>Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

<sup>9</sup>Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

<sup>10</sup> Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.



**8) L'offerta sarà dichiarata inefficace: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 69938,78 – IBAN IT30Z010301520000006993878 acceso presso la Banca Monte Dei Paschi Di Siena s.p.a., filiale 9300 di Salerno, intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA 235/2021 RGE conto vincolato TRIBUNALE DI SALERNO –”, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

**9) L'offerta sarà dichiarata inammissibile: se il bonifico previsto per la cauzione non viene effettuato sul conto corrente *ut supra* indicato in modo tale da consentire l'accredito nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.**

**10) 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.**

#### GARA TELEMATICA - AGGIUDICAZIONE

**11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, la cui ammissibilità sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta<sup>11</sup>.**

**12) 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.**

**13) Potranno partecipare alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.**

**14) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.**

**15) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

---

<sup>11</sup> 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.



b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

**16) In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c., con le modalità della gara telematica ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:**

- a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso *d'inizio gara* e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
- c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara **nella misura minima di € 3.000,00 (Euro Tremila/00) per il lotto unico a pena di inefficacia;**
- d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

**La gara avrà la 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.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del 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 entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, prorogata - se cadente di sabato o nei festivi - al primo giorno non festivo.**

**Si avvisa che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di



assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**17)** In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

**18)** 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.

**19)** 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.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maria Moccaldò.

Il cespite viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; 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 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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, oltre IVA se dovuta (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n.69938,78 – IBAN IT30Z0103015200000006993878, acceso presso la Banca Monte Dei Paschi Di Siena s.p.a., filiale 9300 di Salerno, intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA 235/2021 RGE conto vincolato TRIBUNALE DI SALERNO”, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accredito nei tempi prescritti.

Nei procedimenti fondati su credito fondiario per l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento potrà essere sostituita, ex art. 41, comma 4<sup>12</sup>, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (qualora il creditore fondiario sia autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione prima del versamento della differenza prezzo), dal pagamento diretto alla Banca Creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà all'uopo indicata; si applicheranno in ogni caso tutte le disposizioni contenute al Capo 51) dell'Ordinanza di delega, cui espressamente si rimanda.

Il termine per il versamento della differenza prezzo non è da considerarsi un termine processuale e, pertanto, non soggiace alla sospensione prevista ex art. 1, legge 7 ottobre 1969, n. 742, per il periodo tra il 1° agosto e il 31 agosto (*ex ceteris Cass. civ. Sez. III Sent., 18 giugno 2022, n. 18421*).

**Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.**<sup>13</sup> Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del

---

<sup>12</sup> Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile.

<sup>13</sup> Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti



pagamento delle spese di trasferimento e dell’IVA, se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest’ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il Decreto di trasferimento, ai sensi dell’art. 586 c.p.c.<sup>14</sup>

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, 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., salvo che l’aggiudicatario non lo esoneri da questi ultimi adempimenti. Si precisa, altresì, che l’aggiudicatario (o assegnatario) dell’immobile pignorato che intenda ottenere l’attuazione dell’ordine di liberazione dell’immobile a cura del custode senza l’osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell’art. 560, comma 6, c.p.c. (nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla presente vendita), formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, oppure, in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva). L’Ordine di liberazione sarà eseguito, nei termini prescritti dal richiamato art.560 c.p.c., con imputazione delle spese secondo le disposizioni contenute al Capo 39) dell’Ordinanza di delega, cui espressamente si rimanda; salvo ogni ulteriore provvedimento del G.E.

Del presente avviso, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., nonché dell’Ordinanza di delega delle operazioni di vendita *ex art. 591 c.p.c.* sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito web [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (sui quali sarà pubblicata anche l’ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Astalegale.net S.p.A. di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato; c) l’inclusione dei link ovvero dei

---

dell’aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell’esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all’aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l’immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell’articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell’incanto precedente, l’aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

<sup>14</sup> Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell’esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all’aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell’ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall’aggiudicatario a norma dell’articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l’ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l’immobile venduto [disp. att. 164].Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.



siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore precedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista delegato, qualora l'immobile posto in vendita sia diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00 richiederà la realizzazione a cura di **Astalegale.net s.p.a.** del "Virtual Tour 360°" dei beni in vendita e la pubblicazione dello stesso sul portale del gestore, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita, 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, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto avv. Stefano Benincasa, con studio in Battipaglia (SA), cap 84091, via A. Gramsci, 21, cui è possibile rivolgersi (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.00 alle ore 20.00) per ogni ulteriore informazione, utilizzando i seguenti numeri telefonici e/o indirizzi di posta elettronica: tel/fax 0828.309732; cell. 338.2793314; mail avv.stefanobenincasa@tiscali.it; pec stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it. Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro cinque giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, lì 10.02.2025

Il P.D.V.

Avv.to Stefano Benincasa