

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE
N° 100/2020 E 113/2020 R.G.E.

L'Avv. **Laura Cavallo**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c., con ordinanze rese in data 21.7.2022 e 29.10.2024 dal G.E. (dottssa Enza Faracchio) nella procedura esecutiva immobiliare **n. 113/2020 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa dalla Deutsche Bank Mutui s.p.a. rappresentata dall'avv. Severino Nappi, a norma dell'art. 490 c.p.c., riunita con provvedimento del 9.3.2023 alla procedura espropriativa **n. 100/2020 R.G.E.**

Avvisa che

Previo adempimento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it e svolgimento della procedura competitiva di vendita tramite piattaforma www.astetelematiche.it, **il giorno 5.5.2026 alle ore 12.30**, avrà luogo la **VENDITA COMPETITIVA** nella modalità **"asincrona telematica"** presso lo studio del Professionista Delegato in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 (studio Legale Iannicelli & Associati) del seguente bene.

Oggetto della vendita

Lotto Unico

Porzione di fabbricato avente destinazione urbanistica D/4 come da certificato di destinazione urbanistica del 15.3.2006 n. 14203 rilasciato dal Comune di Battipaglia (e certificato di destinazione urbanistica n. 31/2023 del Comune di Battipaglia - prot. gen. N. 32011 dell'11.4.2023) in Battipaglia (SA) alla Via Giacomo Brodolini n. 92 – Zona ASI, composto dai seguenti beni identificati in N.C.E.U. di Battipaglia come segue:

- **Fog. 24, part. 413, sub 21, Cat. C/2, cl. 3, sup. cat. 350 mq;**
- **Fog. 24, part. 413, sub 22, Cat. C/1, cl. 7, sup. cat. 372 mq;**
- **Fog. 24, part. 413, sub 23, Cat. C/1, cl. 7, sup. cat. 372 mq;**
- **Fog. 24, part. 413, sub 25, Cat. A/2, cl. 3, sup. cat. 141 mq, vani 6,5;**

La completa descrizione e valutazione dell'immobile può essere rilevata dalla perizia di stima dell'ing. Gaetano Ruocco del 19.4.2021, dalla sua integrazione con nota di chiarimenti del 14.12.2022 e dai relativi allegati, a cui si fa pertanto espresso rinvio, che sono visionabili tramite la piattaforma www.astetelematiche.it e www.astegiudiziarie.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U. e relazione integrativa in atti)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di n. 4 immobili in Battipaglia, alla Via Giacomo Brodolini n. 92 (Zona ASI).

Il complesso immobiliare è stato realizzato in zona ASI e la sua destinazione è quella di opificio industriale.

Gli immobili possono individuarsi come di seguito:

-) **Locale terraneo** in Battipaglia (SA), alla Via Giacomo Brodolini n. 92 di **mq 350** in Catasto Fabbricati - **Fog. 24 - part. 413 - sub. 21**, categ. C/2, cl 3, piano S1.

Il locale è un deposito al piano interrato dell'edificio, a cui si accede percorrendo la rampa carrabile posta sul lato Ovest dell'edificio. Trattasi di un unico grande ambiente, con ingresso dotato di serranda avvolgibile comandata elettricamente.

Il locale ha pavimentazione in cemento industriale e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; è dotato di impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice

Consistenza 330 mq; Superficie Catastale 350 mq.

Confina a nord con gabbia scale; a Ovest con la rampa carrabile; a Est e a Sud con il cortile comune di cui al sub 1.

Stato di occupazione:

Il bene è libero, nel possesso della scrivente Custode.

-) **Locale terraneo** in Battipaglia (SA), alla Via Giacomo Brodolini n. 92 di **mq 372** in Catasto Fabbricati - **Fog. 24 - part. 413 - sub. 22**, categ. C/1, cl 7, piano T.

Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio e vi si accede dal lato Est del cortile comune.

L'unico grande ambiente originario è stato suddiviso in diversi ambienti per mezzo di una serie di pareti in alluminio e vetro.

Sono presenti due servizi igienici ed un locale spogliatoio.

Gli impianti idricosanitari sono realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria.

Si precisa che le pareti di separazione e la conseguente distribuzione degli ambienti non sono conformi ai grafici progettuali ed alla planimetria catastale; trattasi di modifiche interne regolarizzabili dal punto di vista urbanistico e catastale; la CTU prevede espressamente il costo per il ripristino della situazione originaria, mediante rimozione delle pareti divisorie in alluminio e vetri e/o in cartongesso, ovvero per la regolarizzazione mediante accertamento di conformità ex art 36 DpR 380/2001.

Di detto costo si è tenuto conto nella stima del bene

Si precisa, altresì, che lo stato di fatto alla data del presente bando è lievemente difforme rispetto a rilievi e descrizioni della perizia, in quanto taluni elementi segnalati dal CTU come catastalmente non conformi sono già stati rimossi.

Le opere di finimento dei locali sono di buona fattura; il pavimento è in gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; in tutti i locali vi sono punti luce e di forza motrice.

Consistenza 355 mq; Superficie Catastale 372 mq.

Confina a Sud con la gabbia scale e con altra unità immobiliare (sub 23); a Nord, Est ed Ovest con la corte comune di cui al sub 1.

Stato di occupazione:

Il bene è occupato in virtù **di contratto stipulato in data 1.6.2016, opponibile alla procedura ed all'aggiudicatario**; la Custodia ha provveduto alla formale disdetta alla prossima scadenza di legge, con comunicazione del 16.12.2022.

-) **Locale terraneo** in Battipaglia (SA), alla Via Giacomo Brodolini n. 92 di **mq 372** in Catasto Fabbricati - **Fog. 24 - part. 413 - sub. 23**, categ. C/1, cl 7, piano T.

Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio e vi si accede dal lato Est del cortile comune.

L'immobile è composto da un grande ambiente, oltre ad una stanza adibita ad ufficio, due servizi igienici ed uno spogliatoio.

Gli impianti idricosanitari sono realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria. Nei servizi igienici vi è una finestra che consente illuminazione ed areazione dei locali.

Le opere di finimento dei locali sono di buona fattura; il pavimento è in gres; nei servizi igienici vi è rivestimento maiolicato alle pareti; le porte interne sono in legno di buona fattura; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; in tutti i locali vi sono normali punti di luce e forza motrice.

Il locale ufficio è stato realizzato con nuove pareti, non presenti nei grafici progettuali; dette pareti non sono riportate nei grafici catastali.

Trattasi di modifiche interne regolarizzabili da un punto di vista urbanistico e catastale. la CTU prevede espressamente il costo per il ripristino della situazione originaria, mediante rimozione delle pareti divisorie ovvero la regolarizzazione mediante accertamento di conformità ex art 36 DpR 380/2001.

Di detto costo si è tenuto conto nella stima del bene.

In tutti i locali vi sono punti luce e di forza motrice.

Confina a Nord con la gabbia scale e con l'immobile sub 24; a Ovest con la rampa carrabile e a Sud Est con la corte comune di cui al sub 1.

Consistenza 355 mq; Superficie Catastale 372 mq.

Stato di occupazione:

Il bene è libero, a seguito di rilascio del conduttore.

-) **Appartamento** in Battipaglia (SA), alla Via Giacomo Brodolini n. 92 di **mq 141** in Catasto Fabbricati - **Fog. 24 - part. 413 - sub. 25**, categ. A/2, cl 3, vani 6,5, piano 1.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano dell'edificio.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno-cucina che immette agli altri locali e, in particolare, alla zona letto, composta di 3 camere e 2 servizi igienici, nonché 1 ripostiglio.

Sul lato Nord vi è ampio terrazzo di 50 mq che affaccia sul cortile comune, oltre alla balconata presente sul lato Est.

Le opere di finimento dell'appartamento sono di buona fattura; il pavimento è in gres; nei servizi igienici vi è rivestimento maiolicato alle pareti; le porte interne sono in legno di buona fattura; gli infissi esterni sono in legno/alluminio di buona qualità; le pareti sono intonacate e tinteggiate; in tutti i locali vi sono normali punti di luce e forza motrice.

Gli impianti idricosanitari sono realizzati sottotraccia.

Entrambi i wc sono dotati di finestra e completi di rubinetteria.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni.

Superficie Catastale 141 mq, superficie utile 105 mq.

Confina a Sud con gabbia scale e a Ovest con altra unità immobiliare (sub 24); ad Est e a Nord con la corte comune di cui al sub 1.

Stato di occupazione:

Il bene è in via di liberazione, in quanto è in corso di esecuzione coattiva il provvedimento di convalida dello sfratto per finita locazione ottenuto dalla Custodia.

Si precisa che gli immobili sono stati realizzati in zona ASI e che, pertanto, la destinazione d'uso degli stessi deve essere conforme al permesso rilasciato e a quanto previsto dal Regolamento ASI (zona D/4 – Opificio industriale), come da certificato di destinazione urbanistica n. 31/2023 del Comune di Battipaglia (prot. gen. N. 32011 dell'11.4.2023).

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n.20/2006 (prot. 17972)

e permesso in variante n. 32/2008 (prot. 66393).

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 24.1.2011 (prot. 6096).

Gli immobili sono stati realizzati in conformità al permesso rilasciato e sono quindi regolari dal punto di vista architettonico; le modifiche interne sono regolarizzabili tramite accertamento di conformità ex art 36 DpR 380/2001, ovvero rimuovendo i manufatti installati.

Del costo di tali interventi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo del bene.

Il frazionamento non è assentito: non sono state riscontrate pratiche urbanistiche relative al frazionamento dell'immobile.

Restano a carico del compratore tutte le attività da espletare per ottenere il frazionamento e l'autorizzazione da parte dell'ASI.

Prezzo base d'asta: € 754.000,00, pari al precedente prezzo base d'asta ridotto del 15%, giusta autorizzazione del GE resa in data 29.10.2024, come confermata con provvedimento del 12.2.2026.

L'importo così ottenuto è arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base sopra quantificato, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso.

(Offerta minima: € 566.000,00, pari al prezzo base d'asta ridotto del 25% ed arrotondato alla prima cifra intera superiore, come da ordinanza di delega).

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per 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, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 risoluzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come identificati, valutati e descritti dal CTU nelle relazioni in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura.

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, a cura della procedura, salva esenzione scritta da parte dell'aggiudicatario.

Gara

A cura del Professionista Delegato, avv. Laura Cavallo, il giorno **5.5.2026** alle **ore 12:30**, previo espletamento degli obblighi pubblicitari sul pvp.giustizia.it, avrà luogo la vendita telematica asincrona del Lotto Unico sopra descritto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, presso lo studio del Professionista Delegato (Studio Legale

Associato Iannicelli, in Salerno, alla Via G. Vicinanza n. 11) come risulta dagli atti del competente Consiglio dell'Ordine.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità.

Ogni interessato può presentare **offerta d'acquisto per il lotto Unico, al prezzo base d'asta indicato sopra**, o comunque in misura non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta innanzi indicato, a pena d'inefficacia dell'offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile.

L'offerta deve essere corredata da **cauzione nella misura del 10% dell'importo offerto**, da versarsi secondo le modalità di seguito indicate.

Modalità di partecipazione all' asta online

Contenuto dell'offerta ed allegati

Ai sensi dell'art. 571 c. 1 c.p.c. 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 da 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.).*

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare **un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta minima sopra quantificata.**

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato.

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it, presentando tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto (da pagarsi con modalità telematica: pst.giustizia.it). Le indicazioni sono 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 ed i documenti ad essa allegati, prodotto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

In via alternativa, l'offerta sottoscritta con firma digitale può essere trasmessa alla casella di posta elettronica certificata a ciò destinata oppure può essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art 12 c. 4 e 13 c. 3 del D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: -) l'invio si avvenuta con ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6 c. 4 DPR 68/2005. -) 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; -) che siano state

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 del DM 32/2015; -) l'offerta e i relativi allegati siano trasmessi all'indirizzo PEC del ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

Si precisa, altresì, che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo.

Per il solo caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati dal Ministero della Giustizia, ex art 15 c. 1 DM 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato alla vendita (avvlauracavallo@pec.ordineforense.salerno.it).

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15 c. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà 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 da parte dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita ne consentirà la partecipazione alle operazioni di vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato a "Proc. Es. 113/2020 RGE Tribunale di Salerno" – c/c n. 16/01/0000807 – **IBAN: IT 33 A 08342 15201 016010000807** c/o BCC Aquara, da disporsi almeno 48h prima delle operazioni di vendita o, comunque, in tempo utile per consentire l'accredito entro l'apertura delle buste, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nella causale dovrà essere indicato "Caucione acquisto – Vendita 5.5.2026".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro il giorno 4.5.2026, ore 12:30.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In alternativa alla modalità sopra indicata, è consentita la prestazione di cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da Banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n. 385/1993. La fideiussione va rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal Custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente dovrà comunicare a mezzo PEC la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art 571 cpc

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.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta determinato a norma dell'art 568 cpc e sopra indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra riportato, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi a pena di inammissibilità:

- Anno e numero di ruolo della procedura esecutiva;
- Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura;
- Indicazione del lotto a cui l'offerta fa riferimento;
- Descrizione del bene a cui l'offerta si riferisce;
- Data ed ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Indicazione del Referente della procedura;
- Nome e cognome dell'offerente, data di nascita e relativo codice fiscale, nonché indirizzo di residenza e stato civile. In ipotesi di comunione legale, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegarne copia di valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene, in caso di aggiudicazione. In caso di persone giuridiche, dovranno essere inseriti i predetti dati con riferimento al legale rappresentante e dovranno, inoltre, essere indicati la denominazione o ragione sociale, la sede legale, nonché la P.IVA e il C.F.
- Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di coniuge in regime di comunione legale dei beni, oltre alla dichiarazione ex art 179 c 1 lett. f) del coniuge acquirente, anche dichiarazione autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale del coniuge non acquirente, di cui al 2° comma della predetta disposizione normativa;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta è presentata da più soggetti, dovrà essere espressamente individuato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, in virtù di autorizzazione degli altri offerenti autenticata da Cancelliere o altro Pubblico Ufficiale;
- Il prezzo proposto dall'offerente (oltre IVA ed ulteriori imposte di legge, spese di trasferimento, ed ogni altro onere che accede a carico dell'aggiudicatario), che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo innanzi indicato (prezzo base), a pena d'inefficacia dell'offerta;
- Il termine entro cui il saldo prezzo e le eventuali imposte saranno versati (non oltre 120 giorni dalla data di aggiudica della vendita) e le modalità di

pagamento (bonifico bancario) ovvero ulteriori elementi utili alla valutazione dell'offerta;

- L'importo versato a titolo di cauzione;
- Gli estremi (data, ora, CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN da cui il bonifico è pervenuto;
- Il codice IBAN su cui il bonifico a titolo di cauzione è stato disposto;
- L'indirizzo PEC di cui all'art. 12 c. 4, DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 c. 5 DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita e alla procedura;
- Eventuale recapito telefonico a cui ricevere comunicazioni;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, nonché della relazione integrativa;
- Dichiarazione espressa di accettazione dei beni come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come descritti nella CTU, nella relazione integrativa e nelle riproduzioni fotografiche ad esse allegate, con accettazione di eventuali differenze inventariali e con espressa rinuncia alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ovvero comunque ad ogni contestazione in merito alle indicazioni fornite dalla procedura;
- Autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- Se trattasi di offerta per persone/società/enti da nominare;
- Il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui all'art. 579, c. 3 cpc, la procura speciale dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 c. 1 cpc;
- Ogni altro elemento utile alla delibazione dell'offerta;

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta con comunicazione formale del Professionista Delegato. Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Allegati all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia della contabile del bonifico effettuato a titolo di cauzione che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle 48 ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile a consentire l'accredito entro la data e l'ora di valutazione dell'ammissibilità dell'offerta (qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile);
- Copia di valido documento di identità e codice fiscale della persona fisica offerente, ovvero del legale rappresentante della persona giuridica che propone l'offerta;
- In caso di offerta di persona giuridica, anche certificazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente ovvero visura camerale unitamente allo statuto da cui si evincano i relativi poteri (la visura e/o la certificazione

recante l'individuazione del legale rappresentante dovrà essere aggiornata a non più di tre giorni prima della presentazione dell'offerta);

- La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudica, ma comunque prima del versamento del prezzo;
- Se l'offerente è minorenne, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del minore offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, unitamente a copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente è interdetto, inabilitato, in amministrazione di sostegno, copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia conforme del provvedimento autorizzativo del Giudice tutelare;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata da altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo
- Ricevuta del pagamento del bollo in modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo avvio delle procedure per il suo recupero coattivo);

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte e l'esame delle offerte di acquisto avverrà il giorno 5.5.2026 alle ore 12.30 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito la piattaforma www.astetelematiche.it,, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, al momento dell'abilitazione alla partecipazione con comunicazione alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta..

In caso di mancato collegamento da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, fatta salva la verifica delle condizioni di cui all'art 572, c. 2 e 3 cpc.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta. Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purchè in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il Professionista Delegato potrà far luogo all'aggiudica quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc.

In caso di più offerte valide, dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, si procederà alla gara sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, che si svolgerà in **modalità asincrona con unico rilancio libero, secondo il sistema dell'unica offerta in aumento segreta**, fatta salva

l'applicazione dell'art. 573, c. 2 e 4 cpc

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e avrà una durata di **30 (trenta) minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, in cui paleserà la cifra massima che offre per conseguire l'aggiudicazione.

Allo scadere del termine il Professionista Delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali.

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), l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta più alta, precisando che sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali.

In caso di parità di somma offerta, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta migliore.

L'offerta migliore sarà valutata sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure www.astetelematiche.it

All'esito della gara, il Professionista Delegato informerà l'aggiudicatario dell'esito della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo PEC indicato nella procedura di asta telematica.

Il Professionista Delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art 590 c.p.c., determinazioni su eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il Professionista Delegato provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e provvede successivamente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, assegnando termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e l'eventuale conguaglio dovuto.

Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione di cui sopra, oltre le eventuali imposte dovute (ad es. IVA) nonché le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio (cedono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e, infine, quanto occorrente alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario).

Il versamento del residuo prezzo di aggiudicazione, unitamente all'eventuale importo per tributi su detto imponibile (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà avvenire sul medesimo conto corrente su cui è stata bonificata la cauzione nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Le **spese di trasferimento** (trascrizione, registrazione, cancellazioni e voltture catastali) dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario **nella misura del 20% del prezzo di aggiudica, forfettariamente individuata (e salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Es. 113/2020 RGE Tribunale di Salerno" – c/c n. 16/01/0000807 – **IBAN: IT 33 A 08342 15201 016010000807** c/o BCC Aquara **al momento del saldo prezzo e, quindi, parimenti** nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel termine inferiore indicato nella domanda di partecipazione.

Il termine per detti versamenti è perentorio a pena di decadenza e non è soggetto a sospensione feriale.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente potrà essere sostituito ex art 41 comma 4 D. Lgs 385/93 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria – come sarà precisato – previo accantonamento delle spese di procedura.

È prevista la facoltà per i partecipanti all'asta di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche di cui al protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Presso il sito dell'ABI è possibile conseguire l'elenco delle Banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche, delle quali è disponibile il recapito telefonico sul sito dell'ABI.

Mancato versamento del prezzo e degli accessori

Il mancato versamento dell'integrale saldo del prezzo nel termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

La cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Immissione nel possesso del bene

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente al versamento ed alla contabilizzazione del saldo del prezzo di aggiudica. L'immissione nel possesso avverrà a cura del Custode, salvo che questi venga esentato dall'aggiudicatario stesso, entro 30 giorni dall'aggiudica.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del decreto di trasferimento.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali spese di liberazione del bene oggetto di trasferimento ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Foro competente

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.

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli offerenti sono perentori.

Il Professionista Delegato si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di vendita su espressa autorizzazione del G.E. in ogni momento prima della conclusione dell'aggiudica, senza che l'eventualità comporti alcun risarcimento o indennizzo in favore dei partecipanti alla vendita.

Pubblicazione e pubblicità

Copia del presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia ai sensi dell'art 490 cpc almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura della società Astegiudiziarie.it.

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, alla nota integrativa alla CTU ed alle foto dei beni in vendita, è altresì visionabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it per l'intera durata della presente procedura, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità on-line su sito internet individuato, ai sensi dell'art. 173 ter Disp. Att. C.p.c. e dell'ordinanza di delega nel sito www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima).

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., ovvero dal Cancelliere o dal G.E. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089-237900 - 3204954332 – ore 16:30 / 19:30 dal lunedì al venerdì) o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica laura.cavallo@iannicelliassociati.it.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno, alla Via Giacinto Vicinanza n. 11, cui rivolgersi per visionare il bene, ai recapiti innanzi riportati.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Custode e Professionista Delegato, potrà accedere alla visita dei beni, chiedendo di visionare il bene di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando il Custode, avv. Laura Cavallo, con studio in Salerno alla Via Giacinto Vicinanza n. 11 ai seguenti recapiti:

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Salerno, lì 24.2.2026

Avv. Laura Cavallo