



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 107/2020

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

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.* nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 12/04/2022 e successivo provvedimento del 15 aprile 2025 e del 30 ottobre 2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 107/2020 RGE pendente dinanzi il Tribunale di Salerno; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E., preso atto dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente; 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., possono essere 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 in ogni Tribunale; 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 "asincrona" ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32; nomina gestore della vendita telematica la società Aste giudiziarie 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 **05 febbraio 2026 ore 14.00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica asincrona con unico rilancio, 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 04 febbraio 2026.**

Si precisa sin d'ora che in merito alle unità immobiliare staggita, 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 ing. Vito Piemonte del 30 aprile 2021, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO (LOTTO 5 DELLA PERIZIA) Diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81**, ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpodereale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato** adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria

esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione)

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;
N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq.

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro Euro 70.571,25** (Euro settantamila cinquecento settantuno euro/25);
l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 52.928,43** (Euro cinquantadue mila novecento ventotto euro/43) corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

L'esperto riferisce:

LOTTO UNICO INDICATO COME LOTTO 5 NELLA PERIZIA

L'esperto riferisce che si tratta di: diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81**, ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpoderale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto**. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione).

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 5

L'unità immobiliare di cui al **LOTTO 5** si sviluppa su un unico livello parzialmente interrato. Tale consistenza immobiliare presenta un locale adibito a sala prove musicali di circa 150,00 mq con accesso indipendente nonché due box auto, delimitati e caratterizzati da accesso indipendente, di superficie pari a circa 75,00 mq (150 mq complessivamente di box auto). Esternamente al fabbricato risulta presente corte esterna perimetrale di superficie pari a circa 9.181,00 mq (Particella 1283, 1284, 1285 e 1286 - senza il fabbricato, 1287, 1288, 1289 e 1290). Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA: Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 5 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 5			
Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Sala Prove Musicali (Piano Seminterrato)	147,65	1	147,65
Box Auto 1 (Piano Seminterrato)	74,10	0,6	44,45
Box Auto 2 (Piano Seminterrato)	74,10	0,6	44,45
Lastrico Solare	391,75	0,2	78,35
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			314,90 mq
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			
PARTICELLA 1283	1224		
PARTICELLA 1284	1425,00		

PARTICELLA 1285	426,00		
PARTICELLA 1286	454,00		
PARTICELLA 1287	1227,00		
PARTICELLA 1288	232,00		
PARTICELLA 1289	4067,00		
PARTICELLA 1290	126,00		
FABBRICATO LOTTO 5	300,00		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 5			8.881,00 mq

CONFINI LOTTO 5: Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina: a Nord, risulta confinante con strada interpoderale; a Est, risulta confinante con strada interpoderale e con le Particelle 1829, 415, 926, 413 e 1884 (non esegutate); a Sud, risulta confinante con le Particelle 1280 e 1281 (esegutate di cui al Lotto 4); a Ovest, risulta confinante strada interpoderale e con le Particelle 729 e 727 (non esegutate).

Di seguito il grafico fotografico riportato in perizia.

Esecuzione Immobiliare 107/2020

Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica – Lotti 4
e 5



FOTO 1-2: PARTICOLARE DELLA STRADA DI ACCESSO E DEL CANCELLO DI INGRESSO ALLA CORTE DEL LOTTO 5 DA RIPRISTINARE IN MANIERA DA RENDERLO INDIPENDENTE DAL LOTTO 4.



STATO DI OCCUPAZIONE:

Il fabbricato/deposito è utilizzato come deposito per strumenti musicali ed è stato concesso temporaneamente in uso a mezzo pagamento di una indennità di occupazione senza titolo alla procedura fino alla vendita e altra parte del lotto è stato concesso in uso come parcheggio e deposito nei locali adiacenti alla sala registrazione a mezzo pagamento di una indennità di occupazione senza titolo alla procedura fino alla vendita. Nel caso in cui dovesse restare all'interno dell'immobile mobili e/o altro qualunque suppellettile l'aggiudicatario dovrà provvedere a smaltirla a proprie cure e spese.

L'esperto, nella Ctu, riferisce sui lotti 4 e 5 facendo presente che oggetto della presente vendita è il solo lotto 5.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I lotti 4-5 di cui alla presente E.I.107/2020 sono ubicati in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano – Località Santa Tecla, e dunque in zona a carattere prevalentemente agricolo. Le unità immobiliari di cui al Lotto 4 e 5 sono facilmente raggiungibili a partire dalla strada comunale di via Fontana Vecchia alla quale si perviene percorrendo la strada provinciale S.P.28b (a partire dal centro del comune di Faiano). La suddetta area è ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dallo stralcio toponomastico indicato dal Ctu, infatti dista circa 8 km dall'uscita autostradale di Montecorvino Pugliano, circa 9 km dall'uscita autostradale di Pontecagnano Nord e circa 10,5 km dall'Aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi. Inoltre dista circa 8,5 km dal centro del comune di Pontecagnano, circa 20 km dal centro del comune di Salerno e circa 13,5 km dal centro del comune di Battipaglia.

Oneri condominiali: Non risulta istituito alcun regime condominiale.

Note catastali inerenti la procedura esecutiva dei lotti 4 e 5: L'esperto riferisce che per il lotto 4 e 5 i terreni già identificati nel pignoramento con il Foglio 3 Particelle 411, 503 e 504 (Lotti 4 e 5) del Catasto Terreni sono stati soppressi a seguito di riordino fondiario del 17 luglio 2020, data intermedia tra la notifica del pignoramento stesso avvenuta in data 17 giugno 2020 e la data di trascrizione del pignoramento stesso del 29.07.2020, il tutto rilevabile dalle visure catastali storiche (laddove la variazione degli identificativi è giustificata come riordino dipende da istanza N.108347/20 e si riferisce al mod. 8 Prot. 205399/95 in conformità al frazionamento allegato al titolo di proprietà principale ultraventennale a firma del notaio Frauenfelder del 27.02.1996). Si segnala, altresì, che le intestazioni catastali degli immobili in Montecorvino Pugliano non risultano aggiornate, in merito si rinvia alla Ctu. Tali discrasie di intestazione catastale e modifiche di identificativi catastali successivi alla trascrizione del pignoramento, peraltro già evidenziate in certificazione notarile a firma del Notaio Frediani, sono da considerarsi tuttavia non probatori della proprietà che è pervenuta in capo ai debitori per successione in morte di XX e provenienze antecedenti, tutte certificate con piena continuità delle trascrizioni, ivi comprese la successione ereditaria e l'accettazione di eredità, anche se non pienamente volturate in catasto. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedervi. Le planimetrie catastali dei manufatti insistenti sui Lotti 4 e 5 non risultano presenti agli atti informatizzati del catasto. Peraltro il manufatto insistente sul Lotto 5 è da ritenersi ancora in stato grezzo e non risulta censito al catasto fabbricati, mentre del manufatto insistente sul Lotto 4 esiste visura storica ai fabbricati ma non risulta la planimetria agli atti informatizzati. Entrambe le sagome dei fabbricati non risultano riportate in Mappa Wegis, il C.T.U. ha pertanto contemperato tali fattori di minusvalenza per il tramite di opportune detrazioni legate a oneri di accatastamento (procedure DOCFA, tipi mappali, etc.), oltre ad oneri legati al conseguimento di eventuali titoli edilizi in sanatoria e/o in alternativa a quelli legati alla rimozione degli abusi presenti. L'immobile identificato al N.C.E.U. con il Foglio 3 Particella 411 – abitazione del lotto 4 - è stato accatastato giusta costituzione del 18 dicembre 1983 in atti dal 30 giugno 1987 (n. 57/1983); - Il

fabbricato N.C.E.U. Foglio 3 Particella 411 insiste attualmente sull'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 1281 e non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato. Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1280, 1281 e 1282 – corte esterna lotto 4 - derivano, giusto riordino fondiario del 17 luglio 2020 – Protocollo N.SA0108417 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 967.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 411 di mq 16384; - Il fabbricato in parte allo stato grezzo ed assentito come deposito – lotto 5 - non risulta accatastato al N.C.E.U. ed insiste sul terreno identificato al N.C.T. Foglio 3 Particella 1285 e, di fatto, non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato. Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1283, 1284, 1285, 1286, 1287 e 1288 – corte esterna al lotto 5 - derivano, giusto riordino fondiario del 17 luglio 2020 Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 503 di mq. 4988. Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1289 e 1290 – corte esterna lotto 5 derivano, giusto riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 504 di mq. 4193.

Il Ctu riferisce che il lotto 5 risulta non accatastato ed in parte allo stato grezzo. Relativamente ai Lotti 4 e 5 in Montecorvino Pugliano vi è da precisare che la strada comune di accesso a tali lotti insiste su porzione della Particella 1287 afferente al Lotto 5. L'esperto nella relazione grafica allegata alla Ctu precisa che l'accesso al lotto 5 è attualmente in disuso.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Ctu riferisce: Il locale terraneo adibito a deposito-cantina - in corso di costruzione - di cui al **Lotto 5** della presente E.I.107/2020 è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia N.86/77 del 30.07.1977. Il progetto allegato alla licenza edilizia di cui sopra prevedeva la realizzazione di una casa colonica costituita da una cantina al piano interrato e la relativa casa di abitazione al piano terra con soprastante copertura a falde. Lo stato dei fatti riscontrato nel sopralluogo C.T.U. del 12.03.2021 ha mostrato la presenza di una struttura monopiano in parte interrata (lato nord ed est con presenza di intercapedine perimetrale) con pilastrata di attesta sul soprastante lastrico solare. In particolare, da una sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con quella assentita nel titolo edilizio del 77, sembrerebbe che la parte adibita di fatto a sala prove musicale risulti conforme a quanto assentito a meno della destinazione d'uso (assentito come locale cantina), mentre la restante parte – ampliamento - adibita a N.2 box auto risulta priva di titolo abilitativo. Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numerosi fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle notevoli volumetrie non assentite, sia alle potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari, sia ad altri fattori minusvalenti quali il quadro fessurativo che affligge il manufatto afferente al Lotto 4, sia lo stato parzialmente grezzo del manufatto afferente al Lotto 5 e dunque alla riproposizione del titolo edilizio. Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Montecorvino Pugliano) il ctu della procedura ha ritenuto congruamente, a fini puramente estimativi, di praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno. Il Ctu nella determinazione del valore posto a base di asta ha tenuto conto delle porzioni non assentite dei manufatti sia insistenti sul Lotto 4 che sul Lotto 5 nonché del quadro fessurati che affligge in particolare il Lotto 4, avendo già invece in precedenza temperato con l'omogeneizzazione dei lastrici le plusvalenze derivanti dalle potenzialità di completamento delle parti al grezzo assentite ed ha ritenuto nella formazione a base d'asta, di praticare l'abbattimento del 50% limitandolo al valore delle porzioni dei manufatti non assentite e/o afflitte da fessurazioni per fenomeni franosi, in quanto non ravvede significativi detrazioni sul valore dei terreni peraltro prossimo al valore fondiario medio della regione agraria di pertinenza, né sulle porzioni di manufatto assentito che presentano solo lievi discrasie in termini di destinazione d'uso e lievi incidenze in termini di accatastamento planimetrico ed immissione in mappa.

Formalità pregiudizievoli: Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 14.12.2005 ai numeri R.G. 35744 e R.P. 7606; Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento (su cui è incardinata la presente E.I. 107/2020); Atto di Pignoramento immobiliare del 17/06/2020, trascritto il 29/07/2020 ai num.ri R.G. 17787 R.P. 23049; Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 13 ottobre 2020 R.G. 31918 e R.P. 3699. L'esperto riferisce che tale formalità risulta successiva alla trascrizione del pignoramento e successiva anche alla certificazione notarile in cui non compare. Sui costi, a carico dell'aggiudicatario, per la cancellazione delle formalità si rinvia alla perizia. Per i titoli di proprietà, provenienze ultraventennali e vincoli si rinvia alla lettura della Ctu.

VISITE – SITO WEB

Il Delegato invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it e 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: 089/2592591/2582524- 3393148461. Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Elena Pompeo, con studio in Salerno, alla via M. Mascia n. 8 (089-2582524-3393148461). Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Vito Pimonte pubblicata sul sito internet 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 e/ o dall'acquisire ogni documento utile per il trasferimento.

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.

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 minorenne, 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.

In via alternativa, si dispone che l'offerta a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata; oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13, co. 3 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, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta di 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo).

Esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica 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, co. 1, 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.

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. 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.

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. 107/2020 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 12H0103015200000006707726 con causale: Acquisto Lotto Unico (lotto 5 della perizia) n. RGE 107/2020 Tribunale di Salerno**.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 04 febbraio 2026** 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**.

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 **05 febbraio 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; 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 dell'unica offerta segreta 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 trenta (30) minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; 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.

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.

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. 67077,26, acceso presso il Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 107/2020 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT 12H0103015200000006707726 con causale: Saldo prezzo acquisto Lotto UNICO (LOTTO 5 IN PERIZIA) n. RGE 107/2020 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 25% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul conto corrente fondo spese intestato alla procedura n. 67078,19 acceso presso il Monte Paschi di Siena Spa, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 107/2020 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT19G0103015200000006707819 con causale: spese di trasferimento e altri oneri aggiudica Lotto Unico n. RGE 107/2020 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 (pari al 25% 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.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione e trascrizione 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**. L'aggiornamento e la voltura catastale saranno a cura e spese 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

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.
Salerno, 30 ottobre 2025

il Delegato alla vendita
avv. Elena Pompeo

