

Avv. Giovanni Rago

Patrocinante in Cassazione

Via Leopoldo Cassese, 12

84122 SALERNO (SA)

Tel-Fax 089/225136

E-mail avvrago@libero.it

P.E.C.: avvgiovannirago@pec.giuffre.it

AVVISO DI VENDITA

Tribunale di Salerno

Procedura Esecutiva n° 140/2021

L'Avv. Giovanni Rago, con studio in Salerno alla Via Leopoldo Cassese, 12, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Enza Faracchio del 09/05/2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 140/2021 pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, considerato che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato negli elaborati peritali redatti dagli esperti, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2025, alle ore 15,00** si svolgerà il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematico con modalità **"asincrona"** con plurimi rilanci, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare, di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti):

LOTTO 1

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente immobile: Appartamento sito nel Comune di Salerno alla Via Trento n. 141 bis, ubicato al piano sesto del fabbricato "Palazzo Parenti 141 bis", Scala A, interno 12 e 13, oltre soprastanti locali e terrazzo al piano settimo dello stesso edificio. L'ingresso all'alloggio staggitto, interno n. 12 e 13, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala (Scala A) ed ascensore comune che si dipartono da androne comune su area comune. I locali con terrazzo esclusivo, di cui al piano superiore, sono raggiungibili unicamente mediante la stessa scala comune.

Internamente l'unità abitativa del piano sesto, cui vi si accede da doppio ingresso, è composta da: 1) Zona giorno articolata in ingresso/disimpegno prospettante sull'ampio salone, in due soggiorni (uno a Nord e l'altro a Sud), uno studio, una cucina, un ripostiglio/armadio, un bagno ed un wc, oltre ad ampio balcone corrente lungo il lato Ovest con accesso dalla cucina e dai due soggiorni; 2) Zona notte costituita da disimpegno, quattro camere da letto, due bagni e due balconi (a Nord e a Sud).

Superiormente all'alloggio, cui si perviene attraverso le stesse rampe di scala comune, sono situati, oltre all'ampio terrazzo di copertura, un locale tecnico, un vano tecnico, il locale tecnico per l'ascensore, un deposito, un wc, ed un ampio locale veranda ad uso residenziale ed una tettoia in legno. Le finiture, nel complesso, sono di ottimo livello con grado di conservazione e manutenzione ottimo. Ha una superficie utile di circa 636 mq, ed una superficie lorda di circa 700 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dall'esecutata.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il fabbricato di Via Trento in Salerno di cui fa parte l'immobile oggetto del presente avviso è stato costruito in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 11666, del 27/12/1967, comprendente il titolo e gli elaborati grafici inerenti alla costruzione del fabbricato. Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, ha riscontrato, con riferimento ai grafici di progetto della suddetta Autorizzazione Edilizia e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 670/2017, del 23/05/1967 (ex L. 326/2003) le seguenti difformità:

Sensibile diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento conseguente alla fusione dei due appartamenti attigui e suddivisione degli ambienti in zona giorno e zona notte;

Variazione della superficie non residenziale afferente al Balcone 3 (lato Nord) dell'alloggio con conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato);

Frazionamento del locale tecnico in piano superiore (realizzazione di locale tecnico per ascensore e wc) e realizzazione di tettoia su terrazzo (cfr. zone tratteggiate in rosso in figure seguenti);

Le difformità riscontrate (*variazione superficie non residenziale e modifica prospettiva*) rientrano nella categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia", consentita dall'attuale strumento urbanistico vigente.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:

L'appartamento afferente al Lotto 1 risulta attualmente censito in:

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 468, sub. 91, categoria A/2, Classe 4, Piano 6-7, Vani 18, superficie catastale 336 mq, Rendita Catastale: € 1.951,21.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 725.000,00 (Euro Settecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 543.750,00 (Euro Cinquecentoquarantatremilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00

LOTTO 2

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente immobile:

Appartamento sito nel Comune di Salerno alla Via Gennaro Palermo n. 2, ubicato al piano secondo del fabbricato "Condominio Incam", Scala B interno 3. L'accesso alla Scala B dello stabile avviene dall'area scoperta comune attraverso il civico 2 di Via Gennaro Palermo. L'ingresso all'alloggio staggito, interno n. 3, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala (Scala B) ed ascensore comune che si dipartono da androne comune su area comune.

Internamente l'unità abitativa del piano secondo è composta da: 1) Zona giorno articolata in ingresso/soggiorno, uno studiolo, una cucina ed un wc, oltre a due balconi (il primo a sud con accesso dal soggiorno e il secondo a nord con accesso dalla cucina); 2) Zona notte costituita da disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, un bagno e due balconi (a Nord e a Ovest).

Le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono. Ha una superficie utile di circa 194 mq, ed una superficie lorda di circa 224 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dall'esecutato.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il fabbricato di Via Palermo in Salerno di cui fa parte l'immobile oggetto del presente avviso è stato costruito in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 6040, del 14/02/1966, comprendente il titolo e gli elaborati grafici inerenti alla costruzione del fabbricato. Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, ha riscontrato, con riferimento ai grafici di progetto del più recente titolo edilizio abilitativo (D. I. A. prot. n. 109433, del 16/06/2009), le seguenti lievi difformità inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni:

Ampliamento del bagno con conseguente restringimento della camera 3 nella zona notte dell'appartamento;

Apertura di una seconda porta per il collegamento diretto della camera 1 con il corridoio;

Eliminazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il corridoio;

Realizzazione di arredo fisso (armadio) nella zona ingresso/soggiorno.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:

L'appartamento afferente al Lotto 2 risulta attualmente censito in:

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 35, Particella 546, sub. 52, categoria A/2, Classe 3, Piano 2, Vani 8, superficie catastale 195 mq, Rendita Catastale: € 743,70.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 375.000,00 (Euro Trecentosettantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € **281.250,00** (Euro

Duecentottantunomiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00

LOTTO 3

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente immobile:

Appartamento ubicato al piano terzo del fabbricato situato nel Comune di Salerno alla Via Bartolo Eustachio n. 8. L'ingresso all'alloggio staggito, interno n. 11, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala ed ascensore comune che si dipartono da androne comune.

Internamente l'unità abitativa del piano secondo è composta da: 1) Zona giorno articolata in ingresso/salone, guardaroba, disimpegno, cucina e soggiorno, oltre ad un balcone con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno; 2) Zona notte costituita da disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, un bagno, un wc e due balconi.

Le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono. Ha una superficie utile di circa 186 mq, ed una superficie lorda di circa 213 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dall'esecutato.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno di cui fa parte l'immobile oggetto del presente avviso è stato costruito in virtù di Autorizzazione Edilizia del 09/05/1963, comprendente il titolo e gli elaborati grafici inerenti alla costruzione del fabbricato. Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, ha riscontrato, con riferimento ai grafici di progetto dei titoli edilizi abilitativi (Autorizzazione edilizia del 09/05/1963 ed Autorizzazione edilizia n. 902 del 24/03/1964 inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo Eustachio), nonché alla planimetria catastale del 22/04/1968 (in atti del Catasto), le seguenti difformità:

Sensibile diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento conseguente all'accorpamento di alcuni ambienti dell'alloggio limitrofo (i locali dell'originario appartamento staggito sono contrassegnati nella pianta "piano tipo" dell'Autorizzazione Edilizia del 1963, con il numero 3, mentre quelli dell'appartamento attiguo con il numero 4 – i locali posti a Sud-Est ed i bagni del n. 4 sono confluiti nell'alloggio n. 3) e suddivisione degli ambienti in zona giorno e zona notte (tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);

Variazione della superficie non residenziale afferente al Balcone 3 dell'alloggio con conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato – inoltre, tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);

Aumento della superficie non residenziale afferente al Balcone 2 dell'alloggio con

conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato – inoltre, tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 3:

L'appartamento afferente al Lotto 3 risulta attualmente censito in:

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 35, Particella 568, sub. 23, categoria A/2, Classe 4, Piano 3, Vani 9, superficie catastale 198 mq, Rendita Catastale: € 976,10.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 365.000,00 (Euro Trecentosessantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 273.750,00 (Euro Duecentosettantatremilasettecentocinquantina/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00

LOTTO 4

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente immobile:

Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato situato in Comune di Salerno alla Via Bartolo Eustachio n. 10.

Internamente l'immobile del piano terra è composto da locale esteso per circa 15,30 mq con retrobottega (o deposito) con piccolo wc.

Il locale è attualmente utilizzato come laboratorio musicale con pareti perimetrali dotate di insonorizzazione in cattivo stato manutentivo. Ha una superficie utile di circa 19 mq, ed una superficie lorda di circa 28 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dall'esecutata.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno di cui fa parte l'immobile oggetto del presente avviso è stato costruito in virtù di Autorizzazione Edilizia del 09/05/1963, comprendente il titolo e gli elaborati grafici inerenti alla costruzione del fabbricato. Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, ha riscontrato, con riferimento ai grafici di progetto dei titoli edilizi abilitativi (Autorizzazione edilizia del 09/05/1963 ed Autorizzazione edilizia n. 902 del 24/03/1964 inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo

Eustachio), le seguenti lievi difformità inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni:

Restringimento della zona d'ingresso con pannellature in cartongesso;

Creazione di un piccolo deposito (retrobottega) con annesso piccolo wc;

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 4:

L'appartamento afferente al Lotto 3 risulta attualmente censito in:

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 35, Particella 568, sub. 3, categoria C/1, Classe 5, Piano T, superficie catastale 30 mq, Rendita Catastale: € 386,10.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 31.500,00 (Euro Trentunomilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

LOTTO 5

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente compendio immobiliare:

Appartamento ubicato al piano terzo del fabbricato situato nel Comune di Salerno alla Via Michele Vernieri n. 73 e pertinenziale box auto ubicato al primo piano interrato dell'autorimessa con accesso da Via Gaspare Mosca n. 11.

Internamente l'unità abitativa è composta da: 1) Zona giorno articolata in ingresso/salone, cucina/pranzo, veranda e wc; 2) Zona notte costituita da disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

L'autorimessa, realizzata con struttura portante in c.a., si articola su complessivi due livelli entro terra, cui vi si accede attraverso rampa carrabile e pedonale (primo piano interrato) e per mezzo di scala interna a pozzo e di impianto montauto azionabile elettricamente. Ha una superficie utile di circa 113 mq, ed una superficie lorda di circa 130 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è libero.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, per quanto concerne l'abitazione posta al piano terzo dello stabile con accesso da via Michele Conforti n. 73, atteso che il fabbricato fu realizzato in epoca remota (anni '30) e che per esso non è stata reperita alcuna

documentazione edilizia abilitativa, ha effettuato la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito con riferimento alla planimetria in atti del catasto.

All'esito, sono state riscontrate le seguenti sostanziali difformità inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni:

Realizzazione di ampio ambiente unico ingresso/salone in luogo di vano ingresso, sala pranzo, corridoio e camera da letto;

Realizzazione di wc in luogo della dispensa;

Realizzazione di ambiente veranda interna in luogo di corridoio;

Ampliamento del bagno (in luogo di wc) e creazione di filtro disimpegno per accesso alle camere da letto.

Il pertinenziale box auto, situato al primo livello interrato dell'autorimessa di Via Gaspare Mosca n. 11, risulta conforme al più recente titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia n. 129/1998, del 29/06/1998).

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 5:

Il compendio immobiliare afferente al Lotto 5 risulta attualmente censito in:

appartamento: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 62, Particella 39, sub. 16, categoria A/4, Classe 4, Piano 3, Vani 5,5, superficie catastale 107 mq, Rendita Catastale: € 695,93.

Locale box: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 61, Particella 104, sub. 6, categoria C/6, Classe 4, Piano S1, superficie catastale 21 mq, Rendita Catastale: € 195,32.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 206.000,00 (Euro Duecentoseimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 154.500,00 (Euro Centocinquantaquattromilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00

LOTTO 6

Quota per intero (1/1) del diritto di proprietà del seguente immobile:

Fondo agricolo ubicato in zona montana del in Comune di Colliano (Sa) raggiungibile mediante stradina comunale collegata con la Strada provinciale n. 270.

il suolo, dotato di buona esposizione, è però ubicato in posizione poco agevole rispetto al centro abitato del Comune di Colliano, in quanto distante da quest'ultimo oltre 5 km e l'accesso al fondo, attraverso l'erta comunale, può avvenire a piedi o con idonei mezzi meccanici. Inoltre, attesa l'elevata quota altimetrica (poco oltre i 1.000,00 m s.l.m.), lo sfruttamento colturale è limitato solo ai mesi estivi in quanto, a quella quota, sono presenti nevicate e/o gelate nel restante periodo dell'anno.

Il podere, prevalentemente allo stato incolto, non è recintato, ha forma irregolare e, per quanto concerne la sua giacitura, lungo la direttrice di sviluppo Sud-Est ÷ Nord-Ovest, ha andamento acclive.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è libero.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: Il C.T.U., al cui elaborato ci si richiama, per quanto concerne il fondo agricolo staggito, evidenzia che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Colliano, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con Delibera di C.C. n. 174 del 01.12.1997 ed approvato con Decreto della Comunità Montana "Alto e Medio Sele" n. 03/2003 del 27.08.2003, con pubblicazione sul B.U.R.C. n. 44 del 29.09.2003, inquadra la zona in cui è situato l'immobile staggito come zona omogenea E1 (*Area a prevalente destinazione agricola - bosco, pascolo e terreni incolti*), soggetta a vincolo idrogeologico.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 6:

Il fondo agricolo afferente al Lotto 6 risulta attualmente censito in:

N.C.T. di Colliano, Foglio 30, Particella 36, Classe 4, superficie 4.621 mq, Reddito dominicale € 4,30, Reddito agrario € 8,35.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.200,00 (Euro Duemiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 1.650,00 (Euro Milleseicentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

Custode Giudiziario degli immobili è il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Giovanni Rago.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Mauro Davascio che sarà pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto Ing. Mauro Davascio nella relazione depositata in Cancelleria il 26/01/2024, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ulteriori informazioni, oltre quanto già riportato sotto la descrizione di ogni singolo lotto, potranno essere acquisite dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Mario Policastro le quali si intendono interamente richiamate all'interno del presente avviso di vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie 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

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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)* presentando, 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 di € 16,00 dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia**:

- 1)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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);
- 2)** L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3)** L'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4)** Il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5)** la descrizione del bene;
- 6)** l'indicazione del referente della procedura;
- 7)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8)** L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

9) L'importo versato a titolo di cauzione;

10) 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;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12) 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:

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

14) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **l'offerta, nel caso di presentazione da parte di 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);

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

19) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1,

lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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

Si avvisa che, l'offerta, **in via alternativa:** **a)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di 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, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 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 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di

posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvgiovannirago@pec.giuffre.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 10:00 del giorno 22/09/2025.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario **corrente n. 432064 - IBAN IT40T 07066 76610**

00000 0432064 acceso presso la BCC MAGNA GRECIA SOC. COOP.. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel termine ultimo per la presentazione delle offerte ovvero in 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, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.** 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568

c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 432064 – IBAN IT40T 07066 76610 00000 0432064 acceso presso la Bcc MAGNA GRECIA Soc. Coop., intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate. *(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 n. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.)*

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 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 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. 32/2015.

3. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; 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 dei plurimi rilanci con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; **la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio durante i quali ogni offerente potrà presentare una o più offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito, a pena di inefficacia ,in Euro 3.000,00 (Tremila/00).** Si evidenzia che qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo di permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. **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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo evidenziato nell'offerta e/o SMS sul recapito mobile indicato. 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 e ne può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

4. Informazioni per l'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine di CENTOVENTI

(120) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 429048 - IBAN IT37G0706676610000000429048 acceso presso la BCC MAGNA GRECIA Soc. Coop.; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il 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 del 20%.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione ex art. 585 c.p.c..

5. Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 45 (QUARANTACINQUE) 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.

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; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi

previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.**

Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre effettuerà presso il proprio studio sito in Via Leopoldo Cassese,12 Salerno 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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno alla Via Leopoldo Cassese,12, tel. 089225136- e-mail: avvrago@libero.it .

Salerno, 04/06/2025

Il Professionista Delegato alle Vendite

Avv. Giovanni Rago