

Avv. Federica Lavorante
Via Amato n. 5
cap. 84014 - Nocera Inferiore (Sa)
Tel/Fax: 081.5175352 – cell. 338.4453372
mail: federica.lavorante@virgilio.it
PEC: f.lavorante@avvocatinocera-pec.it

TRIBUNALE DI SALERNO
ESECUZIONI IMMOBILIRI
PROCEDURA N. 175/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA A RILANCI PLURIMI IN MODALITA' ASINCRONA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio
Delegato alla vendita: Avv. Federica Lavorante

Il sottoscritto Avv. Federica Lavorante, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Amato n. 5, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Enza Faracchio, del 02/12/2025 nell'ambito della procedura immobiliare n. 175/2019 R.G.E. del Tribunale di Salerno al fine di procedere alle operazione di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

Il **giorno 14/04/2026 alle ore 16:30**, si svolgerà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA A RILANCI PLURIMI IN MODALITA' ASINCRONA del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Piena proprietà della struttura turistico ricettiva **sita in Salerno alla Via Alfonso Gatto n. 3**, adibita ad albergo - ristorante, costituita da un fabbricato su tre livelli, con area esterna scoperta (giardino, terrazzi, terrazzamenti, scale, area parcheggio, solarium, ecc.), piscina e locali igienici a servizio del ristorante in piano terra, nonché corpo scala interna all'edificio.

La struttura, nel suo complesso, è costituita da **fabbricato principale articolato su più livelli**, ospitanti le camere, il ristorante ed i servizi dell'albergo, e, senza soluzione di continuità, da altro fabbricato monopiano adibito a servizi per il ristorante e la piscina.

Il tutto è contornato, su tre lati, da ampia area pertinenziale scoperta, adibita prevalentemente a parco con giardini terrazzati (lato Sud) con parcheggio per autovetture sul lato Ovest ed ampio solarium nella zona della piscina situata ad Est del complesso.

Gli ingressi all'area del plesso, nella sua globalità, avvengono direttamente dalla Via Alfonso Gatto attraverso varco principale (civico 3) sia pedonale che carrabile, sul Lato Ovest, oltre che da varco pedonale secondario ubicato in posizione retrostante alla struttura.

La struttura turistico –ricettiva è un hotel prevalentemente articolato su tre livelli fuori terra, ospitante, nel complesso, n. 11 camere distribuite in numero di otto al piano primo e in numero di tre oltre ufficio e alloggio privato al piano secondo. I servizi al piano sono completati da un articolato disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia e un deposito biancheria (solo piano primo) e corpo scala composto da scalinata a doppia rampa con ascensore laterale. Tutte le camere sono dotate di ampio bagno. Alle stanze vi si accede da corridoio e/o disimpegno. Il collegamento ai piani è assicurato da corpo scala e da ascensore.

Al piano terra della struttura, con accesso attraverso tettoia perimetralmente chiusa da vetrate, sono presenti i servizi dell'hotel (hall, reception, sala svago, guardaroba, deposito e servizio igienico) oltre ad ampia sala ristorante. In particolare, sul lato Nord del piano terra, sono ubicati, in sequenza da Ovest verso Est, un locale per impianti tecnologici, locali igienici con antibagno distinti per sesso, un articolato locale adibito sia a deposito sia alla comunicazione con la sala ristorazione e con la cucina. Sul lato Sud del fabbricato, in prospicienza con la sala ristorazione, vi è un ulteriore volume, assentito in origine come gazebo, adibito alla somministrazione di cibi e bevande (attualmente in tale sala viene somministrata la prima colazione ai clienti dell'hotel) realizzato con struttura lignea, coperto da struttura fissa e rigida e chiuso, perimetralmente a tutt'altezza, da infissi vetrati apribili.

Il lastrico solare, costituente la copertura piana del piano secondo, è accessibile tramite la scala interna e risulta protetto da guaina bituminosa impermeabilizzante. Su tale livello, privo di protezioni laterali, sono presenti le antenne televisive (terrestre e satellitare), oltre ad alcune macchine per il condizionamento degli ambienti sottostanti.

Sul lato Est del fabbricato principale appena descritto, è presente un ulteriore corpo di fabbrica, posto senza soluzione di continuità con il deposito adiacente la sala ristorazione, in cui sono presenti, un disimpegno, un deposito, una cucina, una dispensa ed un bagno con antibagno per il personale. Completano la costruzione due locali igienici con accesso, solo

dall'esterno, a servizio della limitrofa piscina ed il superiore terrazzo piano di copertura, accessibile da scala esterna in ferro, collegato all'accesso secondario da Via A. Gatto per il tramite di una ulteriore scala in ferro.

L'area esterna pertinenziale alla struttura turistica – ricettiva, estesa per circa 3.079 mq e comprensiva della piscina e della sala per somministrazione della prima colazione, si articola in varie zone con differenti funzionalità e/o peculiarità.

Sul lato Ovest insiste una zona di accesso, pavimentata con cubetti di porfido, adibita alla sosta temporanea dei veicoli dei clienti che, degradando verso Sud – Est, diviene area di parcheggio.

Ad Est del complesso vi è la zona piscina composta dalla vasca contornata da ampio solarium (su cui insiste un gazebo in legno a pianta esagonale oltre ad un pergolato in struttura lignea) confluyente in una sinuosa terrazza panoramica.

Più a Sud, a valle delle due precedenti zone, l'area cortilizia è connotata da ampio parco giardino realizzato con articolati terrazzamenti, scale e camminamenti lungo i cui percorsi trovano dimora diverse specie di essenze arboree tipiche della flora mediterranea.

La struttura è censita al Catasto Fabbricati al **foglio 63, particella 127: sub. 1 bene comune non censibile** (area esterna scoperta, costituita da giardino, terrazzi, terrazzamenti, scale, area parcheggio, solarium, ecc.); **sub. 2, bene comune non censibile** (piscina e locali igienici a servizio del ristorante in piano terra); **sub. 3, zona cens. 5, cat. C/6, classe 5, consistenza 56 mq, superficie catastale 80 mq, rendita catastale € 603,88, piano terra;** **sub. 4, zona cens. 5, cat. D/8, rendita catastale € 5.980,57, piano terra;** **sub. 5, zona cens. 5, cat. A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale € 3.931,79, piano 1;** **sub. 6 bene comune non censibile** (corpo di scala interna all'edificio); **sub. 7, zona cens. 5, cat. A/7, classe 4, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 303 mq, rendita catastale € 4.273,68, piano 2;** **sub. 8, cat. lastrico solare, consistenza 230 mq, piano 3.**

Il complesso turistico-ricettivo, identificato in NCEU di Salerno col Fg. 63, p.lla 127, nel complesso confina con: corso d'acqua (ad oggi tombato) sul lato Sud-Ovest, con strada comunale (Via Alfonso Gatto il cui tratto d'interesse è indicato con le p.lle 445, 446, 246 e 248) oltre alla p.lla 438 (rampa di accesso al complesso) di proprietà del Comune di Salerno in seguito ad espropriazione, sul lato Nord-Ovest; terreno di proprietà aliena (Fg. 63, p.lle 255, 395, 402, 403 e 404), sul lato Nord-Est; strada ferrata contraddistinta dal Fg. 63, p.lla 362, sul lato Sud-Est.

Il complesso alberghiero veniva realizzato in virtù dei titoli autorizzativi e/o dinieghi: C.E. Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94, N. 237 del 05/08/1999; Autorizzazione edilizia N. 232 del

09/10/2002; C.E. Sanatoria ex L. 47/85, N. 79 del 014/05/2003; D.I.A. prot. 34378 del 31/03/2006; D.I.A. prot. 90929 del 01/09/2006; D.I.A. prot. 4322 del 09/01/2007; D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007; Parere n. 19 del 18/01/2008 di sospensione dell'istanza di P.d.C.; Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01); Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009; Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01); S.C.I.A. prot. N. 171557 del 04/10/2013 con prescrizioni della Commissione Locale del Paesaggio. Non sono state reperite ulteriori domanda di Condonò o Sanatoria in istruttoria e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome della società debitrice eseguita né a nome dei dante causa ad eccezione di alcune pratiche diniegate (Diniego n. 23 del 12 10 2009; Diniego n. 49 del 23 04 2010; Diniego n. 67 del 18 10 2010).

L'esito della **verifica urbanistica ed edilizia, ha rilevato le seguenti difformità:**

PIANO PRIMO: Sostanzialmente conforme alla D.I.A. prot. 10231 del 18/01/2007 a meno di irrisorie porzioni di tramezzi.

PIANO SECONDO: 1) Diversa distribuzione degli ambienti interni all'alloggio privato realizzata attraverso una parziale rimodulazione dei divisori del disimpegno in favore del wc 1 e della camera 1, nonché ampliamento del limitrofo locale ufficio con conseguente restringimento dell'attiguo locale igienico wc 2; 2) Realizzazione di tettoia, sorretta da colonnine circolari, corrente lungo l'intero terrazzo del prospetto Sud.

PIANO TERRA: All'ingresso principale dell'hotel è presente una tettoia perimetralmente chiusa da vetrate non autorizzata. Inoltre, nella zona di servizio dell'albergo – ristorante, si riscontra una diversa distribuzione interna degli ambienti adibiti a disimpegno, guardaroba e depositi 1 e 2, nonché l'assenza del divisorio tra il disimpegno e la scala che conduce ai piani superiori. Per quanto concerne l'attigua sala adibita alla somministrazione della prima colazione, trattasi di un conformato volume non autorizzato e non assentibile nello stato in cui persiste. Di fatto, la struttura autorizzata con Permesso di Costruire N. 116/2012 del 18/09/2012, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01) è un "gazebo" costituito (cfr. artt. 191.01 e 191.02 del vigente RUEC) da struttura lignea amovibile separata dal corpo di fabbrica principale, "aperta su tutti i lati" (allo stato è chiusa da infissi – vetrate apribili) e coperta da incannucciata o tessuto (allo stato la copertura è formata da pannelli rigidi).

La zona ricompresa tra la sala ristorante e la cucina (disimpegno 3 e deposito 5) ed il deposito 4, posto a tergo del fabbricato principale, all'attualità costituisce un volume non autorizzato e non assentibile nello stato in cui persiste. Di fatto, la struttura autorizzata con Permesso di Costruire N. 12/2009 del 20/01/2009, in sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01), è un "passaggio

coperto o galleria” costituito (cfr. artt. 47.12 e 183 del vigente RUEC) da ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità (allo stato è chiusa da muri perimetrali con infissi apribili). Inoltre, con lo stesso PdC N. 12/2009 in sanatoria veniva autorizzata ex post, l’installazione, sul solarium piscina, di un gazebo in legno a pianta esagonale, in luogo del chiosco, attraverso la rimozione delle pareti perimetrali (allo stato attuale permangono tali pareti perimetrali).

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità e non vi è il titolo autorizzativo inerente il cambio di destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettivo (vi è Diffida a D.I.A.-in sanatoria prot. 119637 del 30/06/2009 per cambio di destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettivo).

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna sono sanabili con C.I.L.A. di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01, previa corresponsione della sanzione prevista (€ 1.000,00), degli oneri tecnici e dei diritti Comunali.

In merito alle ulteriori difformità riscontrate, premettendo che i cespiti staggiti ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 e s.m.i., l’esperto stimatore ritiene applicabili, limitatamente a tutte le difformità che incidono sui prospetti e non comportano creazioni e/o aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente realizzati, come la tettoia in secondo piano incidente sul prospetto Sud, e/o comunque non rientranti negli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all’art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (cfr. art. 167 co. 4 e 5 e art. 181 co. 1ter e 1quater del D.lgs. 42/04 e s.m.i.), con esclusione quindi della tettoia chiusa d’ingresso all’hotel, della chiusura perimetrale e superiore del gazebo adibito a sala prima colazione, del volume di passaggio tra cucina e sala ristorante (galleria) e del chiosco, le disposizioni di cui all’art. 361 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di Conformità), previo accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi, da parte delle Soprintendenze B.A.A.A.S. di Salerno ed Avellino.

La tettoia chiusa d’ingresso all’hotel, la chiusura perimetrale e superiore del gazebo adibito a sala prima colazione, il volume di passaggio tra cucina e sala ristorante (galleria) e il chiosco, non sono, a parere dell’esperto stimatore, sanabili e potrebbero essere oggetto di Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune di Salerno.

Si segnala, infine, che per conseguire il cambio di destinazione d’uso, in sanatoria, da residenziale a turistico-ricettivo della struttura è necessario individuare, a norma del vigente RUEC (art. 30 - Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive) le aree da destinare a standard urbanistici che dovranno essere cedute al Comune o monetizzate e

versare il contributo di costruzione, in misura doppia, inerente il Mutamento d'uso con incremento del carico urbanistico (art. 72 del vigente RUEC).

STATO DI OCCUPAZIONE: Detenuto in virtù di titolo non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.100.000,00.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 1.575.000,00** per lotto unico.

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nella relazione del C.T.U. ing. Mauro Davascio, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU ing. Mauro Davascio.

La perizia di stima completa degli allegati è consultabile dal lunedì al venerdì presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico.

VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Federica Lavorante mediante collegamento alla piattaforma web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Federica Lavorante.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - 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.)* **tramite il modulo**

web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell’offerta telematica pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l’ufficio giudiziario, l’anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l’offerta, il referente della procedura, la data e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante “**partecipa**” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e l’allegazione della documentazione necessaria.

In particolare l’offerta, in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- 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, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale**, nonché i dati identificativi del presentatore (se diverso dall’offerente), con allegazione di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l’offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest’ultimo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **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., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell’offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all’offerta d’acquisto. In caso di offerta d’acquisto presentata congiuntamente da più soggetti**, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autentica dagli altri offerenti in favore dell’offerente presentatore. **Nel caso in cui l’offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato**, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, 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). All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta.

Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente,** dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- 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 pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) 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.
- o) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, **da allegare all'offerta d'acquisto**;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, **da allegare all'offerta d'acquisto;**

r) documentazione (**da allegare**) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 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 rispetto al "valore d'asta" sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

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, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 13/04/2026

alle ore 23:59, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia 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 questa ultima ipotesi** (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (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 potrà sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. 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.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale Salerno procedura esecutiva R.G.E. 175/2019 acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Salerno al seguente **IBAN: IT80T0514215200CC1476064533**.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione - Proc. 175/2019 Tribunale di Salerno”, **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno e l'ora della vendita (ovvero entro le ore 16:30 del giorno 14/04/2026).**

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno e l'ora fissati.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Gara telematica e aggiudicazione

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 14/04/2026 alle ore 16:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di presentazione di unica offerta ammissibile: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c. In tale ultimo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

Nel caso di presentazione di più offerte ammissibili, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

L'offerta in aumento, cioè i rilanci, non potranno essere inferiori a € 10.000,00, rispetto alla precedente offerta più alta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI:**

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento (l'aumento non può essere inferiore ad € 10.000,00) tramite l'area riservata del portale del gestore;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà la durata di 24 ore dal suo inizio.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a cadere di sabato o in un giorno festivo, il termine verrà prorogato automaticamente alla stessa ora del giorno successivo non festivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo **entro il giorno successivo alla scadenza del termine per la gara,** con la precisazione che se detto giorno coincide con il sabato o con un giorno festivo la deliberazione finale verrà effettuata il primo giorno successivo non festivo.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 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.

Qualora il miglior prezzo offerto sia pari o superiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora, invece, il miglior prezzo offerto sia inferiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L’aggiudicatario entro il termine di **centoventi giorni** (termine perentorio non prorogabile) dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 c.p.c.), dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a intestato a Tribunale Salerno procedura esecutiva R.G.E. 175/2019 acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Salerno al seguente **IBAN: IT80T0514215200CC1476064533** - causale “saldo prezzo di aggiudica”.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell’aggiudicatario, **una somma** forfettaria, pari **al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a intestato a Tribunale Salerno procedura esecutiva R.G.E. 175/2019 acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Salerno al seguente **IBAN: IT80T0514215200CC1476064533** - causale “fondo spese di trasferimento”.

IMPORTANTI AVVERTIMENTI

I partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è

consultabile sul sito internet dell'ABI, dove sono indicati i recapiti telefonici delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese di trasferimento e gli oneri fiscali relativi alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri per la liberazione del cespite, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c., a norma del quale l'aggiudicatario può richiedere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" almeno **50 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato sui siti web

 www.astegiudiziarie.it almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Si procederà, inoltre, alla pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it** almeno **45 giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Unitamente al presente avviso, inoltre, verrà pubblicato un **Virtual Tour 360°** realizzato da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Federica Lavorante, tel. 081,5175352, cell. 3384453372, mail: federica.lavorante@virgilio.it, PEC: f.lavorante@avvocatinocera-pec.it.

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Lavorante