



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE

Il Professionista Delegato alla Vendita, a norma degli art. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

RENDE NOTO

che, con ordinanza di nomina del 2 maggio 2017, emessa nell'ambito del procedimento esecutivo **n. 254/2016 R.G.E.**, nonché con successiva ordinanza del Giudice dell'esecuzione, *dott.ssa Giuseppina Valiante*, del 24 luglio 2025, è stata disposta la vendita senza incanto, da svolgersi in modalità asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore "Astegiudiziarie Inlinea S.p.A." e il portale www.astetelematiche.it.

La vendita è fissata per l'adunanza del **3 dicembre 2025**, ore **16:15**, al prezzo base di **€ 633.993,75**, con previsione di prezzo di riserva ridotto di un quarto, pari ad **€ 475.495,31**, che costituisce il prezzo minimo a cui possono proporsi offerte valide. Il termine ultimo per la presentazione delle istanze di partecipazione è stabilito alle ore **12:00** del **2 dicembre 2025**;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Uno - Giuridicamente Libero - Piena proprietà di un compendio industriale ubicato nel Comune di Salerno (CAP 84131), in Via Fangarielli s.n.c., con superficie coperta complessiva pari a mq 1.061,00 e superficie scoperta complessiva pari a mq 4.739,00.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- al **foglio 47, particella 565, subalterno 1**, zona censuaria 3, categoria D/8, classe 3, con rendita catastale di € 3.567,68;
- al **foglio 47, particella 565, subalterno 2**, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza di 7,5 vani, superficie pari a mq 131, con rendita catastale di € 794,05.

Il complesso si sviluppa su un'area fondiaria di circa mq 5.800,00, sulla quale insistono: un piazzale esterno pavimentato di circa mq 4.739,00; due tettoie in struttura metallica, con superficie utile rispettivamente di mq 88,07 e mq 41,04; un capannone a struttura mista, in muratura e acciaio, adibito a deposito, della superficie utile di circa mq 485,75; un fabbricato a due livelli fuori terra, destinato a uffici, della superficie utile complessiva di circa mq 261,00; un deposito a un livello fuori terra, della superficie utile di circa mq 48,90; un magazzino in muratura, della superficie utile di circa mq 54,54; un silos in ferro, del diametro di m 8, collocato in vasca di calcestruzzo armato, per una superficie

complessiva di circa mq 110,00.

Profili urbanistici ed edilizi – L'intero compendio è stato originariamente edificato in forza di licenza edilizia n. 33650 del 26 luglio 1965, ma presenta difformità rispetto al titolo originario. Esso risulta, tuttavia, liberamente alienabile ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985, in quanto costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Inquadramento urbanistico – L'area ricade nella zona omogenea B5 del PUC del Comune di Salerno e, più specificamente, nel comparto edificatorio denominato CR_38, le cui previsioni si attuano mediante la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Allo stato, per l'edificato esistente, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oneri potenziali – Secondo la relazione peritale, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di eventuali aggiornamenti delle planimetrie catastali e della possibile bonifica dei serbatoi interrati, un tempo adibiti allo stoccaggio di carburante, ubicati sotto il piazzale esterno.

Il compendio, nel suo insieme, costituisce un articolato insediamento industriale dotato di strutture produttive e accessorie, suscettibile di autonoma utilizzazione economica.

Ha disposto 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, 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 esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario, del numero del ruolo generale del giudizio, del lotto cui l'offerta si riferisce con la relativa descrizione, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, dell'importo versato a titolo di cauzione, della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, del numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, del codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico, dell'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 da tale regolamento;

- la predetta dichiarazione deve, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata da pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima nonché l'autorizzazione al trattamento dei dati personali e deve essere corredata da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione dello stesso (ad es. procura speciale o certificato camerale in caso di società);
- l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme, ed essere corredata da 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 da pubblico ufficiale);
- non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 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 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 determinato dal consulente tecnico d'ufficio e innanzi riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario in favore del procedimento espropriativo n. 254/2016 R.G.E., sul conto corrente acceso presso la "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." – Filiale di Salerno, IBAN IT17J0103015200000005586072 (d'ora innanzi "**conto della procedura**"), specificando nella causale: "Tribunale di Salerno – Procedimento espropriativo n. 254/2016 R.G.E. – versamento cauzione offerta", **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;**
- **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto di € 475.495,31, pari al prezzo base ridotto di ¼;**

- le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative: - sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente trasmesse 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: a) 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; b) 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). Al riguardo, si precisa 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 o carta di credito);
- 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 è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica al Professionista Delegato alla vendita della procedura esecutiva recante il n. 254/2016 R.G.E. *Avv. Lidia Sinatore*: sinatore@pec.avvocatieal.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 viene 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 permetterne la partecipazione alle operazioni di vendita,
- **l'offerente, come innanzi evidenziato, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto della procedura, già sopra individuato, con causale: “Tribunale di Salerno – Procedimento espropriativo n. 254/2016 R.G.E. – versamento cauzione”. Il mancato accredito tempestivo delle somme sul conto della procedura determina l'automatica inammissibilità dell'offerta**. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno

fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte, il giudice non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile;

- 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 su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;
- in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cedono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e la trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- i partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI;
- all'adunanza già fissata per la vendita, il Professionista Delegato procederà alle operazioni di apertura delle buste e di esame delle offerte, che saranno svolte esclusivamente mediante il portale del gestore della vendita telematica;
- la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- al momento della vendita, il professionista delegato: - verificherà le offerte formulate nonché la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; - verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine previsto; - procederà ad abilitare i partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione dell'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 della presentazione di un'unica offerta segreta in aumento con modalità asincrona; la gara avrà inizio

subito dopo l'apertura delle buste e avrà una durata di 15 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui riporterà il prezzo massimo per il quale intende conseguire l'aggiudicazione dell'immobile; al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati al giudice, che, di seguito, provvederà a dichiarare 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, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante accredito sul **conto della procedura**, con causale: "Tribunale di Salerno – Procedimento espropriativo n. 254/2016 R.G.E. – versamento saldo prezzo di aggiudicazione";
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile, ex art. 585, comma 3, c.p.c., le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le suindicate modalità;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. (Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- l'aggiudicatario, entro il suddetto termine di centoventi giorni, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., dovrà produrre aggiornati certificati catastali ed aggiornati certificati relativi alle iscrizioni e alle trascrizioni effettuate sull'immobile;
- il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente esperimento di gara, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c.;

Ha stabilito, altresì, che la vendita avviene alle seguenti condizioni:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d'ufficio nella relazione peritale, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

La relazione redatta dal C.T.U. è pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista delegato sito in Pagani alla via Guglielmo Marconi, civ. 45, da lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 20:00.

Salerno, lì 19 settembre 2025

*Il Professionista Delegato
Avv. Lidia Sinatore*

