



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 367/2017

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. Costabile Guercio, con studio in Salerno alla via Pasquale Capone n.7, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 367/2017 pendente dinanzi il Tribunale di Salerno;

preso atto

dell'istanza di vendita formulata dal creditore procedente;

ritenuto

di poter condividere e prendere a fondamento del prosieguo dell'espropriazione forzata e, dunque, delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato;

di disporre, ai sensi delle norme vigenti, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che

a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., vanno delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso ogni Tribunale, salvo che il Giudice non ravvisi l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;

la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119;

sussistono pertanto i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 ed all'uopo nomina gestore della vendita telematica la società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>;

AVVISA

che il giorno **19 MARZO 2026 ore 09.30** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica asincrona con rilanci plurimi, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del 17 MARZO giorno 2026**

Si precisa sin d'ora che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal CTU Ing. Pasquale Modica, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

In particolare il CTU ha evidenziato che:

- a) *La realizzazione del nuovo fabbricato residenziale nasce dalla richiesta di approvazione di Piano di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa del sig. Opramolla Gerardo (richiesta prot. 1226 del 12/02/2010) relativo al distretto di modificazione N. 5 sub area 19 composto dalle PARTICELLE 40, 77, 1508, 2329, 2330 del FOGLIO 18 del Comune di Serre Successivamente con delibera di giunta comunale N. 223 del 19/10/2010 il comune di Serre approvava in via definitiva il piano di lottizzazione convenzionata per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via XX Settembre ai sensi della LR 16/2004, cui seguiva decreto del sindaco del 31/03/2011 prot. 2229.*
- b) *Il rilascio del permesso di costruire da parte di una amministrazione comporta per il privato «la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione» (art. 16, comma 1, DPR 380/2001). sull' area riportata in catasto terreni al foglio 18 p.lle: 40, 77, 1508, 2329 (attuali p. lle 40, 1508, 2505, 2507, 2509, 2330), ovvero proprio l'area oggetto di Piano di lottizzazione Convenzionata approvata con delibera di giunta comunale N. 223 del 19/10/2010 e decreto sindacale del 31/03/2011 prot. 2229, **risulta convenzione edilizia stipulata a favore del Comune di Serre da Opramolla Gerardo con atto del Notaio Raimondo Malinconico rep. N.75954 del 05/07/2016, e trascritta ai RR.II. il 02/09/2016 ai NN. 34927/27325.***
- c) *il sig. Opramolla Gerardo si obbligava, tra altre cose, a cedere al Comune di Serre alcune aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sostanzialmente a realizzare egli stesso le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in modo da scomputare la quota di contributo di cui all'art. 16 DPR 380/2001 relativa agli oneri di urbanizzazione. Nella citata convenzione vengono altresì identificate le aree sulle quali sarebbero dovute realizzarsi le citate opere ovvero:*
- Area di mq 367 da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria compresa nelle p. lle 77, 2329 (attuali 2505, 2507, 2509);
- Area di mq 213 da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria compresa nelle p. lle 40, 77 (attuale 2505), 1508.
Dunque l'ottemperanza della citata convenzione comportava la cessione al Comune di un'area totale di 580mq (367mq+213mq) nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di scomputare i dovuti oneri di urbanizzazione.
- d) *Il costo complessivo delle opere a farsi è stato quantificato dal CTU in € 15.000,00.*

Si ribadisce l'invito a esaminare la Relazione del CTU

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO N.6

Piena proprietà di appartamento di tipo civile, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 2, Cat. F/3, Classe U, è sito al piano terra, ed è composto da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale; la superficie complessiva è di mq. 80,02. Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 16, ha una superficie di mq. 23,08. L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Il prezzo posto a base della gara è di € **55.000,00**.

LOTTO N.8

Piena proprietà di appartamento di tipo civile, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 4, Cat. F03, Classe U, è sito al primo piano, ed è composto da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale; la superficie complessiva è di mq. 88,90. Di pertinenza vi sono due balconi esterni, uno di mq. 17,01 e l'altro di mq. 16,37. Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 11, ha una superficie di mq. 53,41. L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Il prezzo posto a base della gara è di € **56.500,00**.

LOTTO N.9

Piena proprietà di appartamento di tipo civile, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 5, Cat. F03, Classe U, è sito al primo piano, ed è composto da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale; la superficie complessiva è di mq. 84,13. Di pertinenza vi sono due balconi esterni, uno di mq. 16,59 e l'altro di mq. 16,73. Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 19, ha una superficie di mq. 21,48. L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Il prezzo posto a base della gara è di € **48.000,00**.

LOTTO N.11

Piena proprietà di appartamento di tipo civile, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 7, Cat. F03, Classe U, è sito al secondo piano, ed è composto da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale; la superficie complessiva è di mq. 87,16. Di pertinenza vi sono due balconi esterni, uno di mq. 16,52 e l'altro di mq. 14,22. Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 14, ha una superficie di mq. 39,48. L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Il prezzo posto a base della gara è di € **56.850,00**.

LOTTO N.12

Piena proprietà di appartamento, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 8, Cat. F03, Classe U, è sito al terzo piano- sottotetto, ed è composto da un unico ambiente della superficie utile complessiva di mq. 76,45 (considerata solo l'area con una altezza minima di m.1,50).

L'altezza interna varia da un minimo di m.0,76 alla gronda ad un massimo di m. 3,10, sempre alla linea di gronda.

Di pertinenza vi è un ampio terrazzo di mq. 45,23.

Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 17, ha una superficie di mq. 39,53.

L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma.

Il prezzo posto a base della gara è di € **28.150,00**.

LOTTO N.13

Piena proprietà di appartamento, con annesso locale garage, sito nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato L'appartamento, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 9, Cat. F03, Classe U, è sito al terzo piano- sottotetto, ed è composto da un unico ambiente della superficie utile complessiva di mq. 70,96 (considerata solo l'area con una altezza minima di m.1,50). L'altezza interna varia da un minimo di m.0,76 alla gronda ad un massimo di m. 3,10, sempre alla linea di gronda.

Di pertinenza vi è un ampio terrazzo di mq. 45,55.

Il locale garage, riportato in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 12, ha una superficie di mq. 26,91.

L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma.

Il prezzo posto a base della gara è di € **24.750,00**.

LOTTO N.14

Piena proprietà di due locali garage, siti nel Comune di Serre, via XX Settembre snc, in fabbricato non ultimato, in Catasto al Fol. 18 Part. 2504, sub 15 e sub 18,, Cat. F03, Classe U, siti al piano interrato, con una superficie utile complessiva di mq. 29,37. Nel sub. 18 vi è un soppalco , accessibile con una scala, con una superficie utile di mq.20,41.

L'immobile è privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma.

Il prezzo posto a base della gara è di € **8.500,00**.

VISITE – SITO WEB

Il Delegato invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

Il Delegato comunica a tutti gli interessati all'acquisto, che potranno visitare l'immobile in vendita, contattando lo stesso Delegato, che è anche Custode (3392845438).

Potranno inoltre, contattando il Delegato, prendere visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato o il Custode ai seguenti recapiti telefonici: 3392845438.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Pasquale Modica pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI

- A) I compendi immobiliari vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- B) 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;
- C) 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;
- D) l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento;
- E) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- F) la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- G) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

2. Offerta

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che: ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta

Telematica” (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (**pst.giustizia.it**), contenente, **a pena di inefficacia:**

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione]);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento - non superiore a giorni 120 dalla data della vendita -, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

q) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); se l'offerta è presentata da un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

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

s) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, co. 1, lett f, c.c., la dichiarazione, autenticata dal

Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Il Professionista Delegato dà atto e avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo di stima sopra indicato e pertanto l'offerta minima è:

LOTTO N.6	€	41.250,00
LOTTO N.8	€	42.375,00
LOTTO N.9	€	36.000,00
LOTTO N.11	€	42.637,50
LOTTO N.12	€	21.112,50
LOTTO N.13	€	18.570,00
LOTTO N.14	€	6.375,00

- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa sopra indicato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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. 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. Esclusivamente 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). 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.

Le offerte minime in aumento sono le seguenti:

LOTTO N.6	€	1.000,00
LOTTO N.8	€	1.000,00
LOTTO N.9	€	1.000,00
LOTTO N.11	€	1.000,00
LOTTO N.12	€	500,00
LOTTO N.13	€	500,00
LOTTO N.14	€	200,00

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10 % del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato n.5454562, acceso presso il Monte dei Paschi di Siena intestato alla procedura n. 367/2017 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT69Z 01030 15200 000005454562 con causale: Acquisto Lotto XX n. RGE 367/2017 Tribunale di Salerno.**

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 17 MARZO 2026.**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, l'offerta sarà considerata inammissibile; in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo

rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte fissata per il giorno **19 MARZO 2026 alle ore 09.30**; 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; 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 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 il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. 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 al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata 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. Se la gara non può avere luogo per

manca di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara; I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; si avverte della possibilità di conseguire, presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, con invito a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, presso il sito internet dell'ABI.

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare entro centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione (oltre oneri ove previsti e detratta la cauzione di cui sopra) mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato della procedura n.5454562 acceso presso il Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 367/2017 RGE Tribunale di Salerno, **IBAN IT69Z 01030 15200 000005454562 con causale: Saldo prezzo acquisto Lotto xx n. RGE 367/2017 Tribunale di Salerno.**

L'aggiudicatario dovrà versare altresì nel medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente della procedura ove è stata versata la cauzione per la partecipazione e sopra indicato. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul diverso conto corrente fondo spese intestato alla procedura n.367 del 2017 del Tribunale di Salerno, acceso presso MPS, filiale di Salerno, **IBAN IT69Z 01030 15200 000005454562 con causale: spese di trasferimento e altri oneri aggiudica Lotto XX n. RGE 367/2017 Tribunale di Salerno.**

Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra

alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta; il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata (in cancelleria) nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi tra il 15% e il 20% del valore del bene staggito).

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso è fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, 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 restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Saranno eseguite presso lo studio del Delegato avv. Costabile Guercio in Salerno alla via P. Capone,7, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o dal cancelliere o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

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

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno via Pasquale Capone n.7, tel.3392845438, email costabile.guercio@fastwebnet.it

Salerno, 12 gennaio 2026

il Delegato alla vendita
avv. Costabile Guercio