



TRIBUNALE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura n. 491/2012 R.G.E.

**AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**CON PLURIMI RILANCI**

L'Avv. Pellegrino Sorice, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art.591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio in data 07.10.2025, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 491/2012 R.G.E.** (alla quale è stata riunita la 88/2023) del Tribunale di Salerno, preso atto che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge N. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge N.132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, per la stima ed il prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c., preso altresì atto che nella medesima ordinanza il G.E. ha disposto, ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica e, nello specifico, con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art.24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

**AVVISA**

ai sensi dell'art.490 c.p.c., che il giorno **11 MARZO 2026, alle ore 16,00**, procederà al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili in seguito descritti

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da Relazione del Tecnico in atti)

**LOTTO UNICO**

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di un complesso immobiliari ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in località Ornito,** di seguito meglio specificato secondo la descrizione dettagliata con divisione in **6 (sei) unità** per facilità di identificazione, come riportata nella perizia di stima:

- 1.) **Terreno agricolo:** Immobile censito nel N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 294**, qualità Seminativo, classe 3, Superficie (mq) ha are ca 6.400, Reddito dominicale € 16,53, Reddito agrario € 46,27 - derivato da frazionamento del 11/04/2001 n. 2508. 1/2001 in atti dal 11/04/2001 (protocollo n. 75138);

Il fondo di forma trapezoidale, confina con la proprietà della "Parrocchia San Nicola di Bari" di Ornito ed altri. Il terreno con destinazione seminativo, è caratterizzato al contorno da un contesto prevalentemente agricolo e distante circa 800 metri dal centro abitato. La Particella ha un'estensione di 6.400 mq. c.a., e presenta un accesso carrabile posto in adiacenza al muro perimetrale della proprietà. Il fondo si caratterizza per la sua posizione panoramica e la buona esposizione, nonché la presenza di alberature sparse al contorno.

- 2.) **Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo** (Corpo A - piano rialzato + piano primo) + (Corpo F – piscina): Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 5**, Categoria A/7, classe 1, Consistenza 19,5 vani, Rendita catastale € 2.970,92; Indirizzo: località Ornito S.n.c.



Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.

**IL CORPO A** è rappresentato da un fabbricato ad uso residenziale, composto da un piano rialzato ed un primo piano, con antistante piazzale d'ingresso posto frontalmente all'accesso carrabile della proprietà. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un piccolo porticato che copre il ballatoio a cui si arriva da due scale laterali rivestite in pietra ed inferriate di protezione.

L'immobile con destinazione residenziale appare, considerata la disposizione degli spazi interni, essere stato utilizzato come ristorante - pizzeria. Il piano terra (rialzato rispetto all'accesso carrabile) è composto da un'ampia superficie, dov'è presente un forno con rivestimento in mattoncini, ed alle cui spalle v'è il locale cucina.

La zona cucina risulta essere stata ampliata con la trasformazione del balcone in veranda, e la cui chiusura è da considerarsi abusiva, in quanto non presente nelle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Posta in destra rispetto all'ingresso, v'è una scala in legno in precario stato di manutenzione e che conduce alla zona notte dove sono collocate le camere da letto.

Dai balconi con accesso dal soggiorno, si accede all'area esterna rappresentata da un terrazzo pavimentato in cotto e sul quale insiste una piscina in evidente stato di abbandono, ed una scala in ferro.

**IL PIANO RIALZATO**, presenta una superficie complessiva di mq 228,35 distribuiti come segue: Camera n. 1 di mq 17,55; cucina e area forno di mq 20,00; soggiorno di mq 98,00; Disimpegno mq 5,20; Area antistante al forno di mq 8,90, wc n. 1 di mq 7,20, wc n. 2 di mq 2,60; balcone - veranda di mq 2,15; Terrazzo di mq 75,00; piscina di mq 120,00.

I bagni al piano rialzato ed al piano primo, sono rivestiti e pavimentati con mattonelle in ceramica rettangolari, ormai distaccate dal solaio, mentre gli igienici risultano inutilizzabili.

La pavimentazione degli ambienti del piano rialzato è in piastrelle quadrate in gres porcellanato formato (40 cm x 40 cm) di colore chiaro.

**IL PIANO PRIMO** ha una superficie complessiva di mq 173,27 distribuiti come segue: Camera n. 1 di mq 27,40; Camera n. 2 di mq 21,30; Camera n. 3 di mq 14,55; Camera n. 4 di mq 12,70; Camera n. 5 di mq 9,50; Camera n. 6. di mq 16,65; Cucina di mq 7,70; Disimpegno di mq 23,30; Disimpegno di mq 10,00; Wc n. 1 di mq 9,60; Wc n. 2 di mq 8,50; Wc n. 3 di mq 5,67; Balcone di mq 16,00; Balcone di mq 8,60. È caratterizzato dalla presenza di un ampio corridoio lungo il quale si sviluppano le sei camere da letto, di cui una con bagno, e di una piccola cucina e due wc accessoriati di doccia, ed un altro dotato di vasca idromassaggio che risulta inutilizzabile così come la rubinetteria. La pavimentazione del piano primo è in parte in ceramica ed in parte in parquet.

Ciò che emerge, è un quadro complessivo degradato costruttivamente, caratterizzato dallo sfogliamento della tinteggiatura, usura, cattivo stato di conservazione della struttura oltre che da evidenti segni di danneggiamento e la creazione di muffle createsi a seguito di infiltrazioni.

Il grado complessivo delle finiture interne è da considerarsi insufficiente funzionalmente, e ciò che ne condiziona lo stato di conservazione è legato principalmente alla condizione di abbandono e di incuria manutentiva, in cui versa l'immobile

**3.) Fabbricato con destinazione d'uso di deposito e cantina (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H - deposito piano seminterrato):**

Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 3**, Categoria C/2, classe 5, Consistenza 142 mq, Rendita catastale € 359,35;

**IL CORPO A (piano seminterrato)** è costituito da un deposito di mq 76,70 e di altezza m 4,60; bagno soppalcato di mq 4,80; nella parte retrostante attraverso una grande porta, a due battenti, si accede al locale cantina di mq 54,60 ed altezza di m 2,40. Il locale cantina, accessibile dalla zona piscina, viene utilizzato come deposito.



L'ingresso avviene attraverso due grandi serrande avvolgibili elettriche a tutta altezza, parzialmente divelte.

Le pareti sono intonacate ma, non tinteggiate, ed il cui stato di conservazione si presenta discreto ad eccezione di macchie di umidità. Il locale è attualmente occupato da materiale di vario tipo (bottiglie, pannelli di lana di roccia, ferro etc).

**CORPO H** – (piano seminterrato adiacente al CORPO A) - è stato creato in ampliamento del piano seminterrato con destinazione d'uso di deposito. Presenta una superficie di mq 67,00, compreso lo spazio forno a legna, con un locale wc di mq 2,20.

La fruibilità dello spazio internamente è quasi del tutto limitata dalla presenza di materiali di svariata natura, ivi depositati. L'accesso al deposito è privo di porta. Le pareti internamente risultano solo intonacate ma non tinteggiate, mentre all'esterno i blocchi di muratura si presentano a faccia-vista.

Lo stato di conservazione del cespote appare al quanto scarso in virtù anche delle infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, che hanno determinato lo sfogliamento ed il distacco dell'intonaco presente.

4.) **Fabbricato Residenziale - Piano terra** (Corpo A - piano terra) – accessibile anche dal solaio del Corpo H; Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 4**, Categoria C/2, classe 5, Consistenza 70 mq, Rendita catastale € 177,14; Indirizzo: località Ornito S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 47230 l) dal 10/12/2001.

I locali siti al piano terra del Corpo A, per quanto accatastati come deposito sono stati trasformati ad uso abitativo.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal solaio di copertura del (corpo H). L'immobile realizzato in muratura, presenta due lati ciechi in quanto confinante con deposito e terrapieno.

L'unità abitativa risulta composta da un ingresso dal quale è possibile accedere direttamente al locale cucina - soggiorno di mq 27,00, camera di mq 16,90 con wc di mq 4,90 ed altra camera di mq 16,40 con un wc di mq 4,24.

La camera centrale è scarsamente illuminata a fronte della presenza di una finestra, situata circa 2,00 m dal pavimento.

L'unità immobiliare, in completo stato di abbandono e degrado, presenta evidenti segni di umidità in corrispondenza delle pareti dov'è si evidenzia il distacco dell'intonaco e la realizzazione di muffle. I locali bagno presentano gli igienici divelti ed inutilizzabili (lavabo, vaso, bidet), mentre a rivestimento delle pareti sono state posate mattonelle in ceramica rettangolari 25 cm x 33 cm.

La pavimentazione degli ambienti è in ceramica di colore grigio, mentre la porta d'ingresso è a due battenti in pvc e, dove gli elementi vetrati che la compongono, risultano essere stati rotti

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è quasi del tutto privo dei frutti di collegamento per il suo normale utilizzo, e ad ogni modo non conforme alla normativa vigente.

Per le difformità ed il cambio di destinazione d'uso con opere è possibile avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85.

5.) **Fabbricato con destinazione d'uso di deposito, box ricovero per animali** (Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) + (Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito) : Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 2**, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 175 mq, Rendita catastale € 325,37;

Indirizzo: località Ornito S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.

I Corpi C, D ed E, posti in aderenza tra loro e con differenti funzioni, fanno parte di una struttura composta da un unico piano. Gli immobili (Corpi C, D ed E) prospettano su di piazzale lastricato, e risultano in posizione distanziata dal Corpo A ad uso residenziale.





In aderenza al muro di recinzione della proprietà, si evidenzia la costruzione di gabbie in ferro per il ricovero di animali.

Il fabbricato, come evidenziato risulta composta da più corpi di fabbrica, le cui caratteristiche costruttive risultano differenti l'uno dall'altro come di seguito riportato:

- CORPO C: Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione;
- CORPO D: Porticato di mq 27,50 e stabioli equini di complessivi mq 50,00;
- CORPO E: Deposito di mq 150,00 ed altezza 4,60;

L'accesso al deposito avviene attraverso due serrande in lamiera avvolgibili per tutta l'altezza della struttura, mentre due finestre poste a circa 2,50 di altezza, garantiscono l'illuminazione del locale al suo interno. Lo stato di conservazione della struttura è da considerarsi insufficiente ed inadeguato per l'assenza di manutenzione oltre che per la presenza al suo interno di materiale di vario genere da rimuovere.

#### 6.) Costruzione abusiva (Corpo G)

Il cespote, realizzato in assenza di titolo edilizio, ha una superficie di mq.76,70, con altezza interna di 2,50 e finestre interne poste ad un'altezza di 2,00 m. da terra, ed una porta in ferro a due battenti all'ingresso.

L'immobile si trova ad una quota inferiore rispetto agli altri corpi di fabbrica, e può essere individuato planimetricamente a confine con l'area agricola. A causa del dislivello del terreno, due lati sono confinanti con terrapieno mentre il solaio soprastante assume il ruolo di terrazzo.

L'interno presenta una pavimentazione in battuto di cemento e finiture ad intonaco per le pareti.

Nel merito delle caratteristiche costruttive del fabbricato, questo presenta una struttura portante caratterizzata da un orditura di travi e pilastri con solaio del tipo laterocementizio, finiture delle pareti con intonaco civile ed infissi e porta esterna in ferro.

\*\*\*\*\*

Riepilogando quanto sopra descritto analiticamente, il complesso immobiliare, è sito ad una distanza di circa 4/5 chilometri dal centro di Giffoni Valle Piana, ed in una posizione isolata rispetto all'edificato circostante; ciò si ripercuote sull'accessibilità degli immobili. La *Particella n. 294* censita al *Foglio n. 55*, il cui terreno è di natura seminativa, risulta attualmente incolto e caratterizzato da un accentuata pendenza del versante e con una distanza di circa 800 metri dal centro abitato. Sulla *Particella 295* del *Foglio 55*, sono censiti una serie di fabbricati per l'estensione complessiva di mq. 4300 c.a. e destinati ad uso abitativo, deposito, ricovero per animali ed ampi piazzali pavimentati con una zona adibita a parcheggio auto. Il complesso immobiliare, è principalmente strutturato in due corpi di fabbrica, di cui uno ad uso residenziale con adiacente piscina, e l'altro totalmente indipendente dal primo ed adibito a depositi. I beni oggetto di stima, sono identificabili nelle particelle catastali n. 294 e n. 295 e relativi subalterni, e costituiscono un comprensorio unico e contiguo. Le strade limitrofe alla proprietà fondiaria, non sono di agevole percorribilità. Una volta arrivati alla frazione di Ornito, il fondo "de quo" è accessibile percorrendo la strada laterale ad una scuola pubblica abbandonata, e alla fine di quest'ultima, ci si immette in una strada privata, con pendenza di lieve evidenza, in parte sterrata ed in parte ricoperta di cemento ammalorato e con numerose buche. Alla fine della strada privata, v'è un cancello in ferro, inserito in un muro con rivestito in pietre a faccia -vista, ed intervallato da ringhiera in ferro, che delimitano il complesso immobiliare con l'accesso principale. Il compendio immobiliare è caratterizzato da un'area di sosta pavimentata, in adiacenza all'edificio principale, composto da una villa su tre livelli, caratterizzata dalla presenza di un'area attrezzata a verde e di un percorso, posto ad una quota inferiore, dove sono presenti fabbricati ad uso deposito e ricovero per animali. Sul piazzale pertinenziale sono presenti strutture in ferro per il ricovero degli animali. Allo stato, l'immobile risulta libero. Nell'ambito della valutazione, appare utile chiarire che il Corpo B (manufatto contenente la centralina elettrica), in adiacenza al





cancello d'ingresso, di mq. (m 2,37 x m 2,77) ed altezza ml..26, è da considerarsi pertinenza delle unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare (lotto unico).

Per una più accurata e circostanziata descrizione dei luoghi, anche ai fini giustificativi delle modalità di determinazione del prezzo finale di vendita così come disposta dal Giudice dell'Esecuzione, appare fondamentale evidenziare che sul complesso immobiliare posto in vendita è in corso (da parte di ignoti al momento attesa l'esistenza di indagini in corso da parte delle competenti Autorità) una operazione di trasformazione funzionale dei fabbricati in discariche abusive per la presenza di materiali provenienti da lavorazioni di natura tessile ivi abbandonati. Il complesso immobiliare presenta l'occupazione sistematica di porzione dei locali e dei relativi viali d'accesso con balle di tessuto che limitano ed in alcuni tratti impediscono il passaggio pedonale.

**Prezzo BASE D'ASTA** (arrotondato): **euro 138.000,00** (Euro centotrentottomila/00)

(che si ottiene sottraendo al prezzo di stima pari ad € 166.784,21 i costi presunti massimi per lo smaltimento rifiuti pari ad € 28.876,00 come risultanti dalla valutazione dell'esperto).

**OFFERTA MINIMA: € 103.500,00** (Euro centotremilacinquecento/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.

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00 (Euro tremila/00)**

**Custode Giudiziario** degli immobili è lo scrivente professionista delegato avv. Pellegrino Sorice.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'Arch. Francesco Maria Catena, contenente le informazioni sulla regolarità urbanistica dei beni oggetto di vendita, come prescritto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e pubblicata sul sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

##### ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Pellegrino Sorice.

Le **offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 23,00 del giorno 10 MARZO 2026**.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art.571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o*



*scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).*

L'offerta deve essere formulata, presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.



**Detta offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di potere 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 per il quale l'offerta è formulata;
- 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 lett. 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) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

**Detta offerta deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:**

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;





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

s) copia di un 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 il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la stessa dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione) con copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

Se l'offerta è 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.

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1, lett. f, cod. civ, la dichiarazione,

v) autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

w) 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 innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 147/330/6063710 intestato a Tribunale di Salerno Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2012 – **IBAN : IT65J0514215200CC1476063710** acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Salerno (N.00147), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà contenere la causale **"VERSAMENTO CAUZIONE"**.

Il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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, lo scrivente professionista delegato 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 dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.





**Le offerte d'acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere sottoscritte e trasmesse, a pena di inammissibilità, entro le ore 23,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità:** il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

L'offerta dovrà essere sottoscritta con *firma digitale*, 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;

**oppure**

direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* (differente rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it)

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 - pari ad euro 16,00 - con modalità telematica sul sito internet [pst.giustizia](http://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 è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail-pec del delegato alla vendita: [avv.pellegrinosorice@pec.giuffre.it](mailto:avv.pellegrinosorice@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.

avv. PELLEGRINO SORICE



## VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLA OFFERTA

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 11 MARZO 2026 alle ore 16,00**, all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle stesse ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate, per il tramite del portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), ed 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 dogliananza 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 agli all'art.572, commi 2 e 3, c.p.c. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" il sottoscritto professionista delegato si riserva, come dalla richiamata ordinanza di delega, di autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al valore d'asta, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**In caso di più offerte valide per il lotto posto in vendita, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c.

**La gara** avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste al momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia, pari ad € 3.000,00 (euro: tremila/00).

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 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.





Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata ed al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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 il sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal sottoscritto 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 ne può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà 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, maggior 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).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvederà 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 stato 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 sottoscritto professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del 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 sottoscritto professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva 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 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 sottoscritto professionista delegato, se deciderà di accogliere l'istanza di assegnazione, concederà il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento pari al 15% del valore del bene staggito, salvo conguaglio;

#### SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

**L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma quale saldo del prezzo di aggiudicazione** (detratta la cauzione di cui sopra), oltre ad un fondo per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione voltura catastale) pari al 15% del valore del bene staggito, salvo conguaglio, nel termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa), a mezzo bonifico bancario conto corrente bancario n. 147/330/6063710 intestato a Tribunale di Salerno Proc. Esec. Imm. R.G.E. 491/2012 – **IBAN : IT65J0514215200CC1476063710** acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Salerno (N.00147), specificando come causale: **“SALDO PREZZO”** (si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di sanzione.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art.587, comma 2 c.p.c.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA



Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione di stima redatta dall'esperto **Arch. Francesco Maria Catena**, altresì pubblicata sul sito internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.





**Al predetto elaborato ed ai relativi allegati ci si riporta integralmente per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato.**

La vendita ha luogo 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 e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri (già determinati nel prezzo base d'asta il cui valore si è ottenuto detraendo al valore di stima i costi necessari per lo smaltimento dei rifiuti) per la liberazione del cespote oggetto di trasferimento.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. N.385 del 1993, il professionista delegato verserà gli importi dovuti direttamente al creditore fondiario senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25%. Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi ai sensi del D.M. n.227/2015 a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

La liberazione degli immobili, laddove occupati dal debitore o terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

I costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario nonché ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. , saranno pubblicati sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata *Portale delle Vendite Pubbliche* (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) , a cura della Società Aste Giudiziarie In linea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari; almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato sul sito [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ove è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.





I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabili da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell’ABI.

Il sottoscritto professionista, inoltre, effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, presso il suo studio in Salerno alla Piazza San Francesco d’Assisi n.3, ed ivi potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, previa richiesta tel. 089/224130 e/o a mezzo mail ([avv.pellegrinosorice@pec.giuffre.it](mailto:avv.pellegrinosorice@pec.giuffre.it)).

Le visite degli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Le visite verranno effettuate entro il termine minimo di quindici giorni dalla presentazione della richiesta al custode dei beni pignorati con l’avvertenza che nei dieci giorni antecedenti la data della vendita non sarà possibile far visionare il bene.

Salerno, 29 dicembre 2025

Il professionista delegato

*Avv. Pellegrino Sorice*

