TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2021 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Stefano Grisolia, con studio in Salerno, Via Mario Mascia n. 8, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c dal Giudice dell'Esecuzione, a seguito di ordinanza di delega delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 57/2013 R.G.E. pendente dinnanzi al Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027** alle ore 16:00 presso il proprio studio in Salerno, Via Mario Mascia n. 8, procederà alla vendita pubblica senza incanto con modalità telematica asincrona e quindi all'esame delle offerte di acquisto, ovvero alla gara fra più offerenti dei beni immobili nella procedura in epigrafe indicata tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente compendio immobiliare meglio descritto in ogni sua parte nella relazione tecnica di stima depositata nel fascicolo telematico a firma dell'Ing. Natascia Sabatino del 25.09.2023 e successiva nota integrativa del 19.06.2026 alla quale integralmente si rinvia. **Il termine per la presentazione delle offerte è il giorno 11 gennaio 2027 alle ore 16:00.** Il professionista delegato, in qualità di referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita, avvisa, che il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito http://www.astetelematiche.it;

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto unico: piena proprietà di unità immobiliare Piano T-S1 censito in catastao NCEU Comune di SALERNO foglio 44, P.lla 743 Sub. 133, Zona Cens. 2, Cat. C/2 (magazzini e depositi), Classe 8, Consistenza 54 mq, Superficie catastale 74 mq, Rendita 409,96 €, ubicato in Salerno, Via San Leonardo Civico 73, Interno C7, censito catastalmente come Deposito/Magazzino (Categoria catastale C/2), di fatto fruito ad uso abitativo. Valore di stima Euro 62.000,00.

Prezzo base d'asta: **Euro 62.000,00.**
Offerta minima: ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché non inferiore all'importo del prezzo base d'asta ridotto di ¼, e quindi non inferiore ad **Euro 46.500,00** per il lotto unico.
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti **€ 3.000,00.**

Cauzione minima
L'offerente – con le modalità di seguito indicate – è tenuto a versare una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ANNOTAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

(Come da relazione tecnica in atti e successiva integrazione)

Si rilevano difformità urbanistiche con una completa difformità tra quanto assentito e quanto ispezionato dal CTU; la conformazione dei cespiti di cui al Lotto unico risulta completamente difforme allo stato di progetto assentito e si evidenzia che sull'unità immobiliare insiste Ordinanza di demolizione n° 2/STE/2022, con ordine di provvedere al ripristino del legittimo stato dei luoghi. Inoltre si evidenzia la costituzione di vincolo legale a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che insiste sull'originario identificativo catastale NCT foglio 44 particella 11 (oggi identificata con la particella 743) che grava su aree comuni e pertinenziali. Per quanto qui non riportato si rinvia a quanto compiutamente e dettagliatamente descritto nella relazione redatta a firma dell'Ing. Natascia Sabatino del 25.09.2023 e successiva nota integrativa del 19.06.2026.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto unico è occupato da terzi i quali fruiscono dell'immobile in via transitoria e temporanea, con cessazione dell'occupazione al momento dell'aggiudicazione.

Custode giudiziario del complesso immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Avv. Stefano Grisolia, con studio in Salerno, Via Mario Mascia n. 8, Tel. 089 258 2524 – cell. 328 7314535, E-Mail avv.stefanogrisolia@gmail.com .

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) 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.[1] *(il procuratore legale[2] 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.[3])*;

2) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, come di seguito indicata, contenete a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (*in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche 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 esecutiva;
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 (professionista delegato Avv……);
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
j) la data, l'orario, il numero identificativo dell'operazione (CRO o TRN) 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12,

---

[1] I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

[2] Il termine deve intendersi sostituito da "avvocato" *ex* art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

[3] Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

comma 4[4], D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5[5], D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
b) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente;
c) copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
d) documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento comprovante i poteri e la legittimazione (ad esempio *procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*);
f) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ovvero nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da un pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
g) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia di un valido documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni);
h) se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone, 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);
i) se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

4) 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***, **entro e non oltre le ore 15.00 del giorno 11 gennaio 2027,** allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo dovuto per la legge, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al

[4] L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

[5] L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici" all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Si dispone, a pena di inammissibilità, che l'offerta: a) sia 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; o in alternativa: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3[6] del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4[7] del D.M. n. 32 del 2015).

6) ***Esclusivamente*** nei casi di mancato funzionamento programmato 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[8], primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato alla vendita (stefanogrisolia@legalmail.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.

7) Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 46.500,00 per il lotto unico.

8) L'offerta sarà dichiarata inefficace: a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base d'asta sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 7245985 – IBAN IT60 L 01030 15200 000007245985 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 57/2021 TRIBUNALE di SALERNO conto vincolato", in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*.

---

[6] Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

[7] Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

[8] Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

9) L'offerta sarà dichiarata inammissibile: <u>se il bonifico previsto per la cauzione non viene effettuato sul conto corrente *ut supra* indicato in modo tale da consentire l'accredito nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte</u>.

10) 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.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, sul sito **http://www.astetelematiche.it**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, la cui ammissibilità sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà 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 di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta[9].

12) 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.

13) Potranno partecipare alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

14) L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

15) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero che sussistano circostanze specifiche tali da indurre il professionista a ritenere concreta la possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuova vendita.

16) In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c., con le modalità della gara telematica ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

a) la gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso ***d'inizio gara*** **e** potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore;
c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel periodo di durata della gara **nella misura minima di € 3.000,00 per il lotto unico**;
d) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ed al termine della gara anche la maggiore offerta formulata.

La gara avrà la 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.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento**.**

[9] 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.

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 entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, **prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.**

Si avvisa che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

17) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

18) 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.

19) 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione degli elaborati peritali redatti dall'Ing. Natascia Sabatino del 25.09.2023 e successiva nota integrativa del 19.06.2026.

I cespiti 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 depositata agli atti, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; 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 degli 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le

visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario, con la precisazione che nella vendita di terreni edificabili, con soggetto cedente impresa, per la quota parte di terreno edificabile è prevista l'applicazione dell'IVA sul prezzo di aggiudicazione.
Pertanto, l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo oltre IVA se dovuta (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di **120 (centoventi)** giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 7245985 – IBAN IT60 L 01030 15200 000007245985 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 57/2021 TRIBUNALE di SALERNO conto vincolato", (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, salvo accreditamento nei tempi prescritti).
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585, IV comma, c.p.c.
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 direttamente gli importi dovuti 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 che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%).
Il mancato versamento del prezzo o la mancata dichiarazione prevista dall'articolo 585 c.p.c., quarto comma, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c. Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.[10]
Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione delle 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., salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri da quest'ultimi adempimenti. Il custode giudiziario procederà all'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile aggiudicato secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario o assegnatario. Le spese occorrenti alla materiale liberazione del

[10] Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento.Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164].Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

cespite oggetto di trasferimento da parte del custode giudiziario sono a carico dell'aggiudicatario (o assegnatario). Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sui quali sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto la diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it di un annuncio di vendita, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopraindicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Per i partecipanti alle aste c'è la possibilità di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; nonché la possibilità di conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. In ogni caso, si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.
Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio o presso altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni di vendita, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione.

* * *

Il Custode Giudiziario dei beni pignorati è il sottoscritto Avv. Stefano Grisolia con studio in Salerno alla Via Mario Mascia n. 8, cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: recapito telefonico 089 258 2524, cell. 328/7314535, email: avv.stefanogrisolia@gmail.com. Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo *https://pvp.giustizia.it/pvp* cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro dieci giorni dal termine per la presentazione delle offerte. Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, 26.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano Grisolia