AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 56/2024 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON PLURIMI RILANCI

L'Avv. Luisa Andreotta, con studio in Salerno, alla Via Roma n.16, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, in data 21.10.2025, nella procedura esecutiva immobiliare N. 56/2024 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Salerno, Ill.mo sig. G. E. dr.ssa Enza Faracchio, 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, 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.; disponendo, altresì, che ai sensi dell'art. 569 co. 4 c.p.c. e 161 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita avvenga 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 **28 GENNAIO 2027, alle ore 12.30**, procederà al terzo tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità **telematica asincrona con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica www.spazioaste.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., dell' immobile di seguito descritto.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da Relazione dell'esperto estimatore in atti)

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile (in regime di comunione legale dei beni) determinato in lotto unico, costituito da:

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

1) Unità in corso di costruzione, una parte, lato Est, in stato grezzo e dismesso con impiantistica assente, un'altra parte, lato Ovest, con pavimentazione e finiture ed impiantistica da completare, distribuita su più livelli tra Piano Terra e Primo, non materialmente fruibile, sito in Via Campolongo, civ. 31, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 2, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Primo, Categoria F/3, fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

2) Locale autorimessa o rimessa, in stato grezzo con pavimentazione piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, civ. 31, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 3, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 64 m2, Rendita 72,72 €.

3) Locale magazzino e deposito, in stato grezzo con pavimentazione non piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, civ. 31, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 4, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 170 m2, Rendita 298,51 €.

4) Fabbricati e Opifici, trattasi di cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, prospiciente la strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 1193, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 33, Piano Terra, Categoria D/1, Rendita 79,60 €.

5) Appezzamento di terreno agricolo, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, sito in Via Campolongo, civ. 31, alla Contrada Serretelle del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 864, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Classe 2 Semin-Irrig, Superficie 1678 m2, Reddito Dominicale 22,53 €, Reddito Agrario 14,30€.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONFIGURAZIONE

I cespiti come sopra descritti di cui al lotto unico si trovano nel comune **di Eboli (SA),** precisamente alla **frazione Serretelle**.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

Il LOTTO UNICO (Locale autorimessa/deposito al Piano Seminterrato, le due Unità abitative al Piano terra e primo, l'appezzamento di terreno agricolo) presenta un unico accesso carrabile e pedonale all'altezza del **civico 31** di **Via Campolongo,** mentre la cabina Enel, seppur su suolo di proprietà del soggetto esecutato, è ubicata all'esterno dei cespiti pignorati, ed è raggiungibile dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33. L'accesso avviene all'altezza del civ. 31 di Via Campolongo, laddove per mezzo di una strada sterrata si raggiunge l'edificio in corso di costruzione part. 865, sul lato Nord-Ovest, mentre l'appezzamento di terreno part. 864, è ubicato a Sud-Est, sul prospetto retrostante. Il detto compendio immobiliare si trova lungo la strada provinciale **Sp262** che a sua volta si allaccia sia alla **statale SS18 Tirrena Inferiore**, sia alla **Sp 175 strada litoranea** nel comune di Eboli, in **zona extraurbana** di **Eboli,** prov. di Salerno, distante circa 5 km dalla litoranea di Eboli e non distante da Battipaglia. Pur essendo il Tratto di Via Campolongo (*Località Serretelle*) non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada provinciale. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà e potrà utilizzare l'ampio spazio all'aperto, entro recinzione, antistante il cespite esecutato part. 865, oppure il locale garage/autorimessa posto al piano seminterrato e contraddistinti con i subalterni 3 e 4. Tale porzione extraurbana, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, *Autostrada E45 del Mediterraneo, sfruttando l'uscita autostradale di Battipaglia, Sp 262, SS18 Tirrena Inferiore, Sp 312 Aversana, e Sp 175 Litoranea delle medaglie d'oro*).

L'edificio part. 865, la cui edificazione risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005), non è provvisto di Amministratore Condominiale, e risulta in corso di costruzione, con struttura portante in calcestruzzo armato (gabbia formata da barre verticali detti pilastri e barre orizzontali detti travi incastrate agli estremi) e lastrico di copertura a falde inclinate. Si rileva una diversa distribuzione interna del cespite esecutato al piano seminterrato, terra e sottotetto, come pure risulta diverso la sagoma dell'edificio e lo stato di cantierizzazione.

L'unità immobiliare (Sub. 2) al Piano Seminterrato, Terra, e Primo, è articolato su tre livelli **(Superficie utile interna totale Piano Seminterrato pari a 233,02 m2, Superficie utile interna Piano Terra "unità abitativa maggiormente rifinita" pari a 92,39 m2, Superficie utile interna Piano Terra e Primo "unità abitativa grezza" pari a 284,00 m2, oltre ad una superficie utile totale scoperta balconate piano primo di 58,72 m2)** ed è composto da un unico accesso che conduce all'unità abitativa, da Via Campolongo

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

all'altezza del civico 31, laddove tramite cancello sia pedonale che carrabile si accede, al compendio staggito.

Il **piano seminterrato** è composto da un garage, ed un unico ambiente circostante non direttamente comunicante con gli altri livelli del cespite, in quanto, seppure vi è una scala interna, essa risulta interclusa, con utenze allacciate principalmente ad attività di cantiere ed agricola.

Il piano terra è composto da due unità abitative, una che si sviluppa su un unico livello, posta a Nord Ovest, maggiormente rifinita, con impiantistica da completare e non fruibile all'attualità, composta da ingresso, cucina/soggiorno, una cameretta, una camera da letto ed un bagno.

Mentre l'altra unità immobiliare, posta a Sud-Est, si sviluppa su due livelli, il tutto allo stato grezzo ed in fase di cantierizzazione

In particolare l'unità abitativa maggiormente rifinita:

• *Il vano cucina/soggiorno e vano camera da letto al piano terra* hanno un'apertura su un porticato, lato Nord-Ovest su prospetto principale;

In particolare l'unità abitativa allo stato grezzo:

• *Il vano al piano terra allo stato grezzo* presenta un'apertura sul porticato, lato Nord-Est su prospetto laterale, e tre aperture sul porticato lato Sud-Est.

La costruzione del Fabbricato unifamiliare part. 865, verosimilmente, risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005).

L'edificio part. 865, affaccia a Nord-Est su porticato e successivamente su appezzamento di terreno pertinenza del cespite esecutato, a Sud-Est affaccia su porticato e successivamente su appezzamento di terreno part. 864 anch'esso pignorato in questo Procedimento, a Sud-Ovest affaccia su porticato, mentre a Nord-Ovest affaccia su porticato e successivamente su appezzamento di terreno prospiciente la strada Via Campolongo.

I cespiti pignorati *(Edificio Part. 865, Subb. 2, 3 e 4 e Terreni part. 864 e 1193)* si trovano a circa 8 chilometri da Battipaglia ed a circa 5 chilometri dalla pineta che affaccia sul mare.

L'Edificio part. 865, si sviluppa su tre livelli:

*Piano Seminterrato (Subb. 3 e 4): composta da un vano garage con pavimentazione piastrellata, ed un'ampia area circostante ad uso autorimessa con pavimentazione industriale, il tutto con utenze idriche ed elettriche adibite principalmente ad attività di cantiere ed agricola;

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

* Piano Terra e Primo (Sub. 2): suddivisa in due unità abitative distinte e separate, una sul prospetto frontale, lato Nord-Ovest, si sviluppa su un unico livello, maggiormente rifinita con pavimentazione piastrellata ed impiantistica da completare non fruibile all'attualità.

L'altra unità abitativa, sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, si sviluppa su due piani, in stato grezzo privo di impiantistica e con presenza di materiali edili quindi non fruibile all'attualità;

Appezzamento di Terreno part. 865:

*Terreno agricolo di circa 1678 m2, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni;

Cabina Enel part. 1193:

*Cabina Enel cabina Enel in uso all'ente, ma su suolo di proprietà del Debitore, posta a margine della strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, prospiciente il cancello pedonale e carrabile di accesso ai cespiti esecutati, mentre l'Enel se ne serve a fini di servizio collettivo. Detta cabina risulta accessibile dall'esterno della recinzione.

- - -

Prezzo BASE D'ASTA: 261.630,00 € (duecentosessantunomilaseicentotrenta/00 euro)

pari all'ultimo prezzo posto a base di gara ridotto del 10%

OFFERTA MINIMA: € 196.222,50 (centonovantaseimiladuecentoventidue/50 euro)

corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di 1/4(un quarto)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, part. 865, risulta essere stata posta in essere, con Permesso di Costruzione e di Completamento in Sanatoria N° 724/4302/95, Pratica n° 1067 del 12.09.2005 rilasciata dal Comune di Eboli. Successivamente vi fu la Rinuncia alla concessione Edilizia N° 724/4302/95, Prot. n° 28190 del 04.09.2006 e comunicazione SUE di fine lavori, richiesta n° 02052-2018-COM del 25.06.2018.

Le Planimetrie catastali dei subb. 3 e 4, risultano non conformi rispetto allo stato di fatto per presenza di un muro divisorio tra il sub. 3 (locale autorimessa) ed il sub. 4 (locale deposito), oltre all'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

Vi sono delle difformità che riguardano i setti murari interni divisori che allo stato attuale non sono presenti e per tanto risulta essere un unico ambiente seppur hanno due subalterni diversi 3 e 4. Inoltre vi è l'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata.

La Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, non risulta presente agli Atti informatizzati.

Si precisa che la stima effettuata dall'esperto tiene conto dell'abbattimento percentuale (10%) per contemperare i cc.dd. fattori minusvalenti.

Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall' ing. Carmine Manzo, 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.astalegale.net** e sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita risulta nella disponibilità del debitore esecutato (con materiale possesso delle chiavi) autorizzato a parziale utilizzo " commerciale" (dietro pagamento di un indennità) delle parte di terreno coltivabile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astalegale.net s.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**

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

1.**Le offerte d'acquisto**, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità di seguito riportate, **entro le ore 14.30 del giorno 27 GENNAIO 2027**.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

2.Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*),

3.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 (da pagarsi su pst.giustizia.it) da trasmettere a mezzo casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.

Si precisa che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

3.1. **L' offerta dovrà contenere, 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) 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 lettera l;

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

(o) 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 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;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

(s) 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).

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, 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;

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

3.2. **L'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

3.3. **L'offerta non è efficace:**

• se perviene oltre il termine stabilito;

• se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. e sopra riportato;

• se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario **n. 052686893871** intestato alla **Proc. Esec. imm.** (procedura esecutiva immobiliare) **RGE 56/2024 Tribunale di Salerno – IBAN = IT74A0326815202052686893871**, acceso presso banca Sella Spa Filiale di Salerno (C.so G. Garibaldi n.203), 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 pari almeno 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 offerta, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta 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 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.

3.4. **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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita: avvluisaandreotta@puntopec.it .

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – pari ad € 16,00 - 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).

Si precisa 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.

ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

4. Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte **il giorno 28 GENNAIO 2027, alle ORE 12.30,** attraverso collegamento operato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, che provvederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione delle stesse, ed eventualmente all'apertura della gara.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) 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 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 professionista delegato autorizzerà, come da ordinanza, 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 nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista 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..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

4.1. **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**, 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 della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, **cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia**, **pari ad Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

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 (*tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS*) 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, 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.

4.2. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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, 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.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

4.3. La sottoscritta professionista delegata 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 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.;

In ordine al versamento del prezzo, nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., il professionista delegato chiederà, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione.

In ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione.

Il 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 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..

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

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 10% e il 20% del valore del bene staggito).

5. Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

6. **L'aggiudicatario**, dovrà versare la differenza del prezzo, quale saldo cioè del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione di cui sopra), oltre ad un fondo spese di trasferimento (registrazione, trascrizione voltura catastale) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione** (*termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa*); a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente **n. 052686893871** intestato alla **Proc. Esec. imm.** (procedura esecutiva immobiliare) **RGE 56/2024 Tribunale di Salerno – IBAN = IT74A0326815202052686893871**, acceso presso banca Sella Spa Filiale di Salerno (C.so G. Garibaldi n.203), ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica, specificando come causale " **SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO"**.

6.1. 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%).

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

➢ valutare se il creditore istante possegga i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993;

➢ a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguagliare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;

➢ in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate.

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

7. Il 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.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, così come gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario (compresi i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario), e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato predisporrà il decreto di trasferimento e trasmetterà al Giudice dell'Esecuzione – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – la relativa bozza allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

8. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della depositata relazione di stima redatta dall' esperto nominato, altresì pubblicata sul sito internet www.astalegale.net 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.

L'immobile in lotto unico come descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

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).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

8.1. Si evidenzia, inoltre, che i partecipanti alle aste possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso lo studio del professionista delegato, o sul sito internet dell'ABI.

Si invita, in ogni caso, 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.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 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, sono eseguite dal delegato presso il suo studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089.241657/ 329.4555275 - indirizzo di posta elettronica certificata: "*avvluisaandreotta@puntopec.it*".

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Luisa Andreotta, cui rivolgersi per la richiesta di visita degli immobili, che dovrà pervenire tramite l'apposito modulo sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp .

PUBBLICITÀ LEGALE

AVV. LUISA ANDREOTTA
84121- SALERNO – Via Roma n.16
Tel.089.241657
00186 - ROMA Via Dei Cappellari n.7
Pec: avvluisaandreotta@puntopec.it

9. Il Professionista delegato provvederà, come da ordinanza di delega, a richiedere alle Società Astalegale.net S.p.A. quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari lo svolgimento dei seguenti servizi di pubblicità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 18 bis del D.P.R. n. 115/2002, (portale dei servizi telematici **https://pst.giustizia.it.**) almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- diffusione, dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie sul sito internet **www.spazioaste.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- diffusione tramite il gestore **Astalegale.net s.p.a.** di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

-pubblicazione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.spazioaste.it, del "Virtual Tour 360" del bene posto in vendita, realizzato a cura di **Astalegale.net s.p.a.** (trattandosi, l'immobile posto in vendita , di compendio diverso dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad € 150.000,00).

10.Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Salerno, lì 03.11.2026

Il Professionista delegato

Avv. Luisa Andreotta



Firmato digitalmente da:

Luisa Andreotta