TRIBUNALE DI SALERNO

G. E. DSSA ENZA FARACCHIO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 409/2019

Avviso di Vendita Telematica Asincrona

Vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 04/11/2025 con cui è stata disposta la vendita Senza Incanto del bene pignorato nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 409/2019**.** e sono state delegate al sottoscritto **Dottore Commercialista Vita Palladino** le relative operazioni;

visti gli articoli 569, 571 c.p.c. come riformati dal D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. 132/2015, la Vendita del Compendio Pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale depositato e redatto dall'Ing. Silvestro Caputo.

Il Professionista Delegato specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. cpc 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 con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26/02/2015 n. 32.

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2027** alle ore **16,00** procederà alla Vendita senza incanto con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26/02/2015 n. 32 in unico lotto del bene sotto descritto per il prezzo base stabilito in

€ 182.120,00 Lotto Unico

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 – Fondo rustico nell'attuale mappa al **Foglio n. 37 del Comune di Serre**, loc. Persano, c.da Jonta, composto da un unico corpo fondiario di mq. 37.479 (Ha 3,7479). L'immobile è censito al C.T. del Comune di Serre al **Foglio 37** particelle: **n.367** mq. 7.500, sem.irr., R.D. € 120,08, R.A. € 73,60; **n.368** mq. 7.419, sem.irr. R.D. € 118,78, R.A. € 72,80; **n.370** mq. 7.585, sem.irr., R.D.€

121,44, R.A. € 74,43; **n.633** mq. 6.311, sem.irr., R.D. € 101,04, R.A. € 61,93; **n.634** mq. 1.189, sem.irr,

R.D.€ 19,04, R.A. €11,67; **n.635** mq. 5.010, sem.irr., R.D.€ 80,21, R.A. € 49,16; **n.636** mq. 2.465, sem.irr, R.D.€ 39,47, R.A. € 24,19; Superficie totale del lotto mq 37.479. in zona E1 e zona E2 del Comune di Serre come da Certificazione di Destinazione Urbanistica del 08/09/2020 prot. N. 4359 rilasciato dal Comune di Serre.

Stato di Occupazione dell'immobile

Il terreno è stato concesso in locazione con contratto opponibile alla procedura con scadenza 30/09/2028 è in corso la procedura di risoluzione.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base purché in misura non eccedente un quarto dello stesso che è pari ad

€ 136.590,00

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gare la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura non superiore ad un quarto può farsi luogo alla vendita quando la sottoscritta professionista delegata ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Silvestro Caputo che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e dell'Ordinanza di Delega alla Vendita.

Condizioni della vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e quote condominiali relative così come identificati, descritti e valutati dall'esperto Ing. Silvestyro Caputo nella relazione estimativa.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 pagato 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita telematica asincrona

Il gestore della Vendita Telematica è: Astegiudiziarie Inlinea Spa
Il portale del gestore della Vendita Telematica è: www.astelematiche.it.
Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.), presentando esclusivamente con **modalità telematica** tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata: ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** 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.
Per l'ammissibilità alla partecipazione all'asta telematica bisogna prestare cauzione in misura non inferiore pari al 10% del prezzo offerto, tale cauzione deve essere versata a mezzo di bonifico bancario a cura dell'offerente in modo tale da essere disponibile sul c/c della procedura almeno nelle 24 ore precedenti le operazioni di vendita, 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 delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;
– la presentazione dell'offerta è costituita da **una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge**, con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza dell'offerente (ovvero degli offerenti), indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico e stato civile, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, se in comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale; 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 ed il numero di Ruolo Generale della procedura,
d) il numero o altro 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 della cauzione,
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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
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); <u>in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;</u>
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),

- Il Professionista Delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è **irrevocabile**, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- il Professionista Delegato dà atto ed avvisa che **l'offerta non è efficace**:

1) se perviene oltre il termine stabilito ovvero le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa **rge 409/19 - IBAN IT 77 B 08342 15201 016010001833** presso BCC Aquara filiale di Salerno, in misura non inferiore al ***<u>decimo del prezzo proposto</u>***;

- il Professionista Delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia **s**econdo le indicazioni del "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 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 del Ministero della Giustizia.
- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generatala 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;

VERSAMENTO SALDO PREZZO

- Il professionista delegato **fissa il termine perentorio, quindi *improrogabile,* per il versamento del saldo del prezzo in 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**;
- disposta l'aggiudicazione provvisoria, la scrivente verifica che il versamento del saldo del prezzo sia accreditato nel termine fissato sul medesimo conto corrente intestato alla procedura espropriativa ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica, ovvero, c/c intestato a **Procedura Esecutiva n. 409/2019 con IBAN IT 77 B 08342 15201 016010001833** presso BCC Aquara filiale di Salerno;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura del 20%;
- Il Professionista Delegato comunica la possibilità per i partecipanti alle Aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cosiddetto protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari ed avverte della possibilità di conseguire, presso il proprio studio o presso il sito internet dell'ABI l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il

Tribunale di Salerno; si invita altresì a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse dalle quale sarà disponibile anche il recapito telefonico.

Il professionista delegato provvede alla 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 cpc; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario, da versarsi, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio a mezzo bonifico bancario recante la causale "fondo spese di trasferimento" su c/c intestato alla procedura esecutiva n. 409/2019 con IBAN IT 54 C 08342 15201 016010001834 acceso presso BCC AQUARA filiale di Salerno, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sull'aggiudicatario, incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di leggi.

GARA TELEMATICA – AGGIUDICAZIONE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; **la partecipazione degli offerenti,** ove comparsi, **ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta**; dopo l'apertura delle buste la scrivente delegata verificherà:
1) le offerte formulate e la correttezza e completezze delle informazioni e dei documenti richiesti,
2) l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato,
3) procederà ad abilitare i partecipanti in regola per l'eventuale gara,
nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta 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, durante il perido di gara, ogni offerente potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in questo avviso di vendita a pena di inefficacia, con aumento minimo di € 5.000,00. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della ga-**

ra 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.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, a chi avrà effettuata 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 né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;
L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e il fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sui c/c intestati alla procedura esecutiva n. 409/2019 come sopra riportati;
Il mancato versamento del prezzo nel termine di 120 giorni comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2 cpc.
Al presente avviso sarà dato pubblicità, oltre che nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. sul "portale del Ministero della Giustizia nell'area dedicata alle vendite pubbliche", mediante pubblicazione sul sito **Rete Aste Real Estate**, sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it** e **Subito.it** www.astegiudiziarie.it , **Portale Vendite Pubbliche**.
Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa Vita Palladino sito in Eboli alla Via San Berardino 12 - telefono 3473091970 email v.palladino@commercialistisalerno.it**;** pec vitapalladino@pec.it..

Salerno, 31/10/2026

Il Delegato alla Vendita
D.ssa Vita Palladino