STUDIO LEGALE avv. MARIA-ANGELA INDOVINO
Cod. fisc. NDV MNG 74M61 A859F P.IVA 03858610656
84125 SALERNO, Via Arce, n. 110
avvmaria-angelaindovino@pec.ordineforense.salerno.it
mariaangelaindovino@gmail.com - Tel. 347 4864419

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n.213/2019 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI

L'**avv. Maria-Angela Indovino**, cod. fisc. NDV MNG 74M61 A859F, con studio in Salerno, alla via Arce, n. 110, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 19.01.2023, nella procedura esecutiva immobiliare **n.213/2019 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e ha disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona", a norma dell'art. 490 c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **27 GENNAIO 2027, alle ore 11,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art.573 c.p.c., **con plurimi rilanci**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO DUE

- Immobile sito nel Comune di **Bellizzi (SA)**, via Olmo, n. 46, costituito da un capannone industriale distribuito su due livelli: al piano terra si trova la reception e il magazzino a doppia altezza dotato di baie di carico per lo stoccaggio delle merci e celle frigorifero, mentre il piano superiore ospita gli uffici, la sala riunioni, e i bagni, oltre al piazzale di manovra per gli automezzi, quale corte esclusiva.

Riportato nel **catasto fabbricati** di detto comune al **foglio n.3 particella n.1246 subalterno n.1**, cat. D/10, rendita catastale € 13.600,00.

- **Terreni** siti nel Comune di **Bellizzi (SA),** via Olmo, riportati nel **catasto terreni**

di detto comune al **foglio n.3 particella n.404**, di are 7,60, **particella n.409**, di ha 1.32.69, **particella n.472**, di ca. 40, **particella n.476**, di ca. 10, **particella n.480**, di ca. 45, **particella n.481**, di are 2,00, **particella n.917,** di are 21,78, **particella n.1310,** di are 80,90 e **particella n.1312,** di ca. 83 (area di fabbricato demolito).

Il G.E. ha ritenuto, con provvedimento del 08.10.2024, che la particella n.1310 del foglio n.3 del Comune di Bellizzi, **nella sola parte delimitata** da un muretto con rete metallica, resa palese dai cancelli con i viottoli d'accesso, deve ritenersi asservita al "lotto uno" già precedentemente venduto.

L'immobile (capannone industriale) è detenuto da terzi in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01.04.2015, registrato in data 28.04.2015 e per la durata di anni sei con rinnovo per ulteriori sei anni. Rispetto tale contratto, a seguito di azione di sfratto per morosità promossa dalla custodia giudiziaria, il Giudice ha concesso ordinanza provvisoria di rilascio fissando per l'esecuzione data non anteriore al 03.12.2023. Ordinanza confermata da sentenza (definitiva) n. 1818/2024 del Tribunale di Salerno. Si è in attesa del rilascio del compendio immobiliare in favore della custodia giudiziaria.

Il prezzo base, pari a quello di stima, **ridotto per la terza volta del 10%,** è stabilito in **euro 1.093.500,00** per il **lotto due**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 820.125,00** per il **lotto due.**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando la sottoscritta professionista delegato ritenga che non vi è 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 immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto ing. Matteo Milito nella relazione di stima depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio, 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 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.

Dal punto di vista urbanistico riferisce l'esperto che:

- il capannone di cui al lotto due è stato edificato in forza di concessione edilizia n.17/2002 del 16/05/2002 e Permesso di Costruire in sanatoria n.21 del 10/09/2003 consistente nella chiusura di una tettoia ad uso deposito, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n.32 il 22/03/2004 per l'ampliamento del capannone e infine Permesso di Costruire in sanatoria n.1 il 09/01/2012 per aver realizzato in difformità l'ampliamento del capannone esistente. È stata presentata con prot.n.923 del 19/01/2004 richiesta per la realizzazione di una cella frigorifera e D.I.A. prot.n. 16756 del 30/08/2006 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico. Per quanto riguarda l'impianto serricolo di cui al lotto due, è stato rilasciato Permesso di Costruire n.56 del 17/10/2005 per la ristrutturazione e ammodernamento di un impianto serricolo e successiva D.I.A. n.17864 del 24/10/2005.

In ogni caso l'aggiudicatario, come prescritto dall'art. 173 quater disp att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 06 giugno 2001 e di cui all'art. 40 comma 6° della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione di stima redatta dall'ing. Matteo Milito pubblicata sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it*** **e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.**

Custode giudiziario degli immobili è la sottoscritta professionista delegato, avv.

STUDIO LEGALE avv. MARIA-ANGELA INDOVINO
Cod. fisc. NDV MNG 74M61 A859F P.IVA 03858610656
84125 SALERNO, Via Arce, n. 110
avvmaria-angelaindovino@pec.ordineforense.salerno.it
mariaangelaindovino@gmail.com - Tel. 347 4864419

Maria-Angela Indovino, con studio in Salerno, via Arce, n. 110.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale, dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.),* presentando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica *(pst.giustizia.it)*, contenente:

1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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, nell'ipotesi di aggiudicazione);

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

3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

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

8) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;

9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**

10) l'importo versato a titolo di cauzione;

11) 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;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata accredita la somma oggetto del bonifico di cui al *punto 11*;

13) 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 suddetto regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

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

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; 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 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>;

19) 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., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da

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

Si precisa che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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***.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

oppure

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

Al riguardo, si precisa che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito).

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al VENTICINQUE per cento (25%) del prezzo offerto, come disposto dal G.E. col provvedimento di decadenza del 28.08.2026, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **n.213/2019 R.G.E.,** avente il seguente IBAN: **IT 25 N 08342 15201 0160 1000 1014**, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. - Filiale di Salerno. Il bonifico, con causale *"Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 213/2019 R.G.E., cauzione"*, dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, la sottoscritta delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La sottoscritta professionista delegato procederà il **giorno 27 gennaio 2027, alle ore 11,00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica *(www.astetelematiche.it)*, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, la sottoscritta professionista delegato, per ciascun lotto:

* verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

* verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;

* procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità telematica 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" ed il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora

del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi. **Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare più rilanci non inferiori ad euro 10.000,00 per il "lotto due", rispetto a quello precedente, a pena di inefficacia.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo tale da permettere agli altri partecipanti di effettuare eventuali ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Allo scadere del termine la sottoscritta professionista delegato, previa comunicazione da parte del gestore della vendita telematica, dichiarerà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante accredito sul conto corrente avente il seguente IBAN: **IT 25 N 08342 15201 0160 1000 1014**, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. - Filiale di Salerno, **oltre le spese di trasferimento** e gli altri oneri **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, **salvo conguaglio**, che andranno invece versate, sempre nel medesimo termine, mediante accredito sul conto corrente avente il seguente IBAN: **IT 02 O 08342 15201 0160 1000 1015**, acceso sempre presso Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop., Agenzia di Salerno.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, 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° c.p.c.*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D.

Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione *(previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva)*, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatto, dalla sottoscritta professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it***.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

La sottoscritta 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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, effettuerà presso il suo studio, presso il suo studio sito in Salerno, alla via Arce, n.110, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (347 4864419).

Salerno, lì 12 novembre 2026

avv. Maria-Angela Indovino