TOMMASO NIGRO
Dottore Commercialista- Revisore Legale
tommasonigro1@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it
C.F. NGRTMS67L22H7-03X

AVVISO DI VENDITA

nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 46/2017 + 49/2017 + 436/2017 (riunite) Tribunale di Salerno

***

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 12.09.2024 nella procedura esecutiva immobiliare 46/2017 + 49/2017 + 436/2017 (riunite) R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 26 Maggio 2025 alle ore 11,30,** si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **con modalità della vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili di seguito meglio descritti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n° 32.

***

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:
Altavilla Silentina (Sa) – Strada Provinciale 174 frazione Cerrelli

DESCRIZIONE:
Piena proprietà di un complesso immobiliare a diversa destinazione, costituito da una moderna villa corredata da un'ampia corte esterna e da una serie di manufatti afferenti l'attività di distribuzione carburanti ed oli per autotrazione, quali un edificio di remota costruzione a due livelli più sottotetto, un fabbricato in corso di costruzione, con probabile destinazione amministrativa, varie tettoie ed una serie di serbatoi interrati per la distribuzione e conservazione di carburanti. Il complesso immobiliare si colloca nella frazione di Cerrelli, Comune di Altavilla Silentina (SA). L'area in questione, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale N. 314, ossia una delle principali arterie stradali della zona, che permette la comunicazione con le località più importanti prossime all'area investigata, quali il centro urbano di Altavilla Silentina, Battipaglia, Eboli e quindi, i vicini svincoli autostradali sull'autostrada A2 SA-RC.

DATI CATASTALI:
Il complesso immobiliare risulta così identificato catastalmente:
Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina:
- **Foglio 32 Particella 824 Sub. 1**, b.c.n.c. ai sub. 3 e sub. 4 – corte, via del Dopolavoro snc, Piano T;
- **Foglio 32 Particella 824 Sub. 2**, b.c.n.c. ai sub. 3 e sub. 4 – locale impianti - via del Dopolavoro snc, Piano S1;
- **Foglio 32 Particella 824 Sub. 3**, **categoria C/6** – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", classe 1, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita euro 47,51 via del Dopolavoro snc, Piano S1;
- **Foglio 32 Particella 824 Sub. 4**, **categoria A/7** – "abitazione in villini", consistenza 24.5 vani, superficie catastale totale 582 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 568 mq, rendita euro 3.100,03, via del Dopolavoro snc, Piano S1-T-1;
- **Foglio 32 Particella 181 Sub. 5**, **categoria A/4** – "abitazione di tipo popolare", classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 117 mq, rendita euro 232,41, via del Dopolavoro snc, Piano T;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foglio 32 Particella 181 Sub. 6, categoria A/4** – "abitazione di tipo popolare", classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 169 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq, rendita euro 325,37, via del Dopolavoro snc, Piano T-1;
- **Foglio 32 Particella 181 Sub. 16**, "area urbana", consistenza 1645 mq, via del Dopolavoro N. 85, Piano T;
- **Foglio 32 Particella 181 Sub. 18**, categoria E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", rendita euro 7.812,00, via del Dopolavoro snc, Piano T;
- **Foglio 32 Particella 570**, categoria E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", rendita euro 511,29, via del Dopolavoro piano T.

CONFINI

Il complesso immobiliare confina a Nord con altra ditta – P.lle 822 e 182; ad Est con altra ditta – P.lle 339 e 821; a Sud con altra ditta – P.lla 821; ad Ovest con stessa ditta – P.lla 570 ed altra ditta – P.lla 821.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente PRG del Comune di Altavilla Silentina, l'area è individuata alla "zona B2 - area di completamento, indice di fabbricabilità medio". L'intera proprietà è totalmente delimitata, lungo i lati Sud ed Est, mediante la messa in opera di muretti in calcestruzzo, mentre il confine Ovest è individuato da pannelli in cemento, ancorati a dei paletti in c.a. Il livello qualitativo, architettonico e di conservazione della villa è ottimo, le finiture gradevoli e l'estensione maestosa, seppure le soluzioni tecniche a volte sono troppo ardite. Anche il fabbricato a due livelli più sottotetto, posto nell'estremità Nord – Ovest della particella 181, in generale, è risultato in discreto stato di conservazione, seppure "datato" dal punto di vista costruttivo e delle finiture, mentre il sottotetto è allo stato a rustico. La restante porzione di lotto consta in un cortile pavimentato in materiale bituminoso sul quale insistono pensiline, pozzetti, pompe carburanti e varie tettoie, nonché una serie di serbatoi interrati, tutti afferenti all'attività di distribuzione carburanti, allo stato inattiva, collegato senza soluzione di continuità con il Lotto 2: infine la porzione Est del lotto è a verde e consta in un giardino/orto sul quale sono allocati dei manufatti abusivi ed illegittimi.

L'elemento edilizio principale è rappresentato dalla villa, distinta al mappale 824 e corredata da un'ampia corte esterna sul lato Ovest, in parte a verde e in parte pavimentata. L'accesso principale all'abitazione è offerto da un portoncino in legno di buona fattura che immette direttamente nell'ampio salone; al piano è possibile accedere, inoltre, anche da porte - finestre scorrevoli in alluminio e vetro antisfondamento. Il corpo scale di collegamento verticale, di forma tronco conica, è posto in posizione centrale rispetto al soggiorno e unisce il piano terra con il primo piano. L'accessorio in questione, "maestoso" dal punto di vista dimensionale, è stato realizzato in c.a. rivestito in marmo chiaro e dotato di corrimano in ferro. Il piano seminterrato è raggiungibile sia da una rampa esterna di collegamento posta sul retro dell'abitazione che da una scala di collegamento di forma irregolare ricavata in posizione Nord-Est del fabbricato, nonché dall'ascensore. Dal cortile esterno si apre una porta a due battenti in vetro che, oltre a permetterne l'accesso, garantisce l'areazione e l'illuminazione naturale del locale; il piano si compone di un ampio soggiorno, meglio definibile come taverna, alla quale è collegata una cucina in muratura ed un magazzino. Nell'estremità Nord-Est del piano terra, oltre all'accesso principale, sono collocati due accessi esterni secondari. Nel versante orientale è collocato un ufficio, al quale è anteposto un breve corridoio prossimo ad uno degli accessi secondari posteriori, ed in cui è stato installato un ascensore, che permette il collegamento tra i vari piani dell'immobile. Sul lato Ovest è collocata la sala da pranzo, direttamente comunicante con la cucina; lungo la parete Sud del locale è presente l'accesso che immette al locale palestra, dal quale si dipanano gli accessi al ripostiglio ed alla lavanderia, sul lato Ovest, ed alla camera da letto matrimoniale, nel versante opposto, il bagno esclusivo, di forma rettangolare. Con l'ausilio della scala posta nella parte centrale del salone, nonché usufruendo dell'ascensore già menzionato, si raggiunge il piano primo, interamente destinato a "zona notte", in cui trovano collocazione tre ampie camere da letto ed un grande bagno ospitante una vasca idromassaggio; tutti i locali sono accessibili dal disimpegno prospicente il corpo scala; sul lato Sud – Est si accede ad una camera da letto, molto ampia, anteposta da un breve corridoio e dotata di bagno esclusivo. Ad Ovest del piano è stato ricavato un terrazzo, nella cui estremità Sud – Est, è collocata una scala metallica a chiocciola che permette di raggiungere il piano sottotetto – abusivo ed illegittimo - questo livello risulta raggiungibile anche dall'ascensore, e si compone di un ampio locale e da un piccolo bagno.

La particella 181 si compone di una serie di manufatti di differente consistenza. La zona orientale della particella è "inglobata" alla perimetrazione afferente la villetta, in quanto la recinzione si estende fino al confine meridionale del terreno in questione; detta porzione di terreno, anch'essa a verde ed ospitante varie piante tra le quali alberi di mandarino e palme è occupata da una serie di manufatti abusivi, realizzati in metallo. Nell'estremità Nord – Ovest, a ridosso della stazione carburanti (p.lla 570), è collocato un manufatto a più livelli, suddiviso in più unità immobiliari, diverse per destinazione, ma facenti parte ugualmente un unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complesso immobiliare. L'estremità occidentale del piano terra, destinata ad uffici, si compone di due locali entrambi accessibili sia dall'esterno e sia dal corpo scale distinto al sub. 6. Con accesso dall'ufficio ed esternamente dalla porta metallica, si accede all'abitazione, attualmente dismessa; il piano risulta occupato da un soggiorno di discreta estensione, da un bagno, da una stanza da letto e dalla cucina direttamente collegata al portico, posto sul lato Est. Mediante il vano scala, sub. 6, si perviene al piano primo, anch'esso a destinazione residenziale, ma allo stato inutilizzato, in cui sono collocati, muovendosi dal lato Sud – Ovest, una cucina, una lavanderia, una camera da letto, un bagno, un'altra camera da letto, uno studiolo ed il soggiorno. Sia dalla cucina che dalla camera da letto, è possibile accedere al balcone, prospicente il versante meridionale, direttamente collegato all'ampio terrazzo, occupante il versante orientale del piano. Sempre dal corpo scale, infine, si perviene al sottotetto, costituito da tre locali, tutti allo stato rustico. Tra l'edificio amministrativo/residenziale e la villetta è collocato un distributore di carburante agricolo, composto da due colonnine, ancorate ad un cordolo in cemento, rialzato rispetto alla sede stradale di circa 30 cm e dotato di copertura metallica. In sequenza è posto un manufatto a pianta rettangolare e limitrofo alla recinzione della villa, suddiviso in tre ambienti, ossia un bagno, di limitate dimensioni un locale tecnico ed un piccolo archivio. L'intero settore meridionale della proprietà, invece, è occupato dagli impianti di deposito carburanti, afferenti la ditta esecutata, tra i quali una pesa metallica, direttamente controllata da specifici attrezzature depositate all'interno della bascula, varie tettoie, ed un manufatto a due livelli, in corso di costruzione. Quest'ultimo, nello specifico, presenta l'accesso sulla parete Est del medesimo, al quale è anteposto un porticato in metallo, installato su un cordolo in cemento; al piano terra sono stati ricavati due locali ed una scala metallica con piano di calpestio in legno, realizzata nell'estremità Nord – Ovest, che permette il collegamento con il piano primo, anch'esso suddiviso in più locali e predisposto ad ufficio, seppur al momento della visita, risultava ancora in fase di completamento e privo di arredi. Infine, fronte Strada Provinciale n. 174 è collocato il distributore carburanti, composto complessivamente da tre pompe, ubicato sulla particella 570 del foglio 32, che rappresenta l'unica attività commerciale attualmente attiva e produttiva.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non vi è indicazione in perizia dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

L'edificio a due livelli, oltre sottotetto, in aderenza al distributore di carburanti sito sulla particella 570, è stato edificato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967. Ad ogni modo compare negli elaborati a corredo della concessione edilizia **N. 33/96, protocollo N. 4164/95 del 27 maggio 1996** per la "costruzione di un fabbricato e la demolizione di un fabbricato più demolizione parziale di altro fabbricato in località Cerrelli sul mappale 184 Foglio 32". Il 14 gennaio 1997 seguiva variante alla concessione edilizia N. 33/96, iscritta al registro costruzioni N. 163/96 e al prot. N. 5982/96. Sono stati rilevati dei manufatti precari abusivi ed illegittimi che dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta, sono state individuate delle superfetazioni che potranno essere sanate e difformità interne, sanabili.

Non vi è indicazione in perizia dell'esistenza del certificato di Abitabilità e Agibilità.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti del CTU.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non vi è indicazione in perizia di vincoli ed oneri condominiali fatta eccezione per la seguente formalità indicata in perizia e che si trascrive:

- SEQUESTRO CONSERVATIVO, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Presentazione N. 23 del 03/03/2014, R.P. N. 5969, R.G. N. 7053, derivante da Atto Giudiziario del 11/02/2014, Repertorio N. 997/13, emesso dal Tribunale di Napoli.

STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società debitrice e dai debitori esecutati con scrittura privata per indennità di occupazione ex art. 560 c.p.c. in virtù di autorizzazione resa dal G.E. fino alla data di aggiudicazione.

VALORE LOTTO UNO A BASE D'ASTA:

€ 441.000,00 (diconsi euro quattrocentoquarantunomila/00)

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili 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 di stima del 18.09.2017 a firma dell' Arch. Carla Isabella ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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.

Si dà atto che il valore posto a base d'asta risulta già comprensivo della decurtazione operata per rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

***

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

- Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità indicate **entro le ore 12,00 del giorno 23 Maggio 2025**, e dovranno contenere il bonifico effettuato nelle 48 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita.
- **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, 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, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.) .

3.2 Modalità di presentazione

- l'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**, 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 ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo ravvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

- In via alternativa, l'offerta: potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure; essere 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; l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art, 6, comma 4 del D.F.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 del D.M. n. 32 del 2015);

Nell'offerta dovranno essere riportati:

- 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 dì riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione)
- Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva;
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- La descrizione del bene;
- Il referente della procedura;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- la data e l'ora fissala per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo di **€ 330.750,00** equivalente al prezzo base d'asta ridotto di ¼.

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.; pertanto qualora nel giorno ed ora fissato per l'apertura dell'udienza e, dunque, per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.pc. (e meglio sotto precisato).

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

- le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti 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;
- nel giorno e ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
  - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, avendo cura di garantire che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e ciò per effetto dell'adempimento curato dal gestore della vendita telematica di sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
- La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- 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;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà nelle 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara;
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
- **L'offerta è inefficace**

  1) se perviene oltre il termine stabilito;

  2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 e sopra riportato, ovvero inferiore ad euro **€ 330.750,00**;

  3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1002138 - **IT 15 R 05424 15200 000001002138** acceso presso la Banca Popolare di Bari c/o filiale di Salerno, **intestato a Tribunale di Salerno Proc. n. RGE 46+49/2017** in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'orario di apertura dell'udienza di vendita telematica.
- **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.4 Procedura di aggiudicazione

- Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:
- Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.
- Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)
- Qualora siano presentate **più offerte**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara telematica con la modalità asincrona sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del soggetto che ha formulato la maggior offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

3.5 Completamento della procedura

- **L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma** (detratta 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 giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, a mezzo bonifico bancario - **IT 15 R 05424 15200 000001002138** acceso presso la Banca Popolare di Bari c/o filiale di Salerno, **intestato a Tribunale di Salerno Proc. n. RGE 46+49/2017**, con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Salerno, procedura esecutiva n° 46+49/2017 R.G.E. restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta.
- Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, mentre la mancata partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza giustificato e documentato motivo, comporterà la perdita di un decimo della cauzione versata, che sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo ha luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme
- In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.
- Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui 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. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. 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;
- La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6 c.p.c.;
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- 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 verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°.
- È prevista la facoltà, per i partecipanti all'asta, 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; presso il sito internet dell'ABI, è possibile conseguire l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.
- Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

***

4) PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sul "Portale delle vendite pubbliche" presso il Ministero della Giustizia

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., gli ulteriori seguenti adempimenti:

- inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine;
- pubblicazione – 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, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del *virtual tour* 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Berardino n° 12 tel. 0828/308262, e-mail studionigroeboli@gmail.com PEC t.nigro@pec.commercialistisalerno.it), **da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"** potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti..

Salerno, 18.03.2025

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009