

*Studio Legale Commerciale Piccininno*

PATROCINANTE in CASSAZIONE

REVISORE LEGALE

84126 SALERNO Via Domenico Coda N.6 Tel. 089.3180103

*avv.fabiopiccininno@pec.giuffre.it*

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva n. 133/2019 R.G.E. Tribunale di Salerno**

Il sottoscritto Avv. Fabio Piccininno, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marina Mainenti resa in data 09.07.2021 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 133/2019 R.G.E.** del Tribunale di Salerno preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto 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 che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" a norma dell'art. 490 c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il **giorno 08 OTTOBRE 2024, alle ore 14,00, presso il Tribunale di Salerno** 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](http://www.astetelematiche.it) dell'immobile di seguito descritto, nel rispetto della normativa regolarmente di cui all'art. 161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

Diritto piena proprietà del **Locale Deposito/Cantinato Piano Interrato** sito nel **Comune di Eboli (Sa) in Frazione Corno d'Oro**. Il locale deposito/cantinato presenta una superficie utile complessiva di 786,00 mq, inclusi i vani tecnici ed i servizi igienici. Al Lotto Unico si accede da viale del Pino attraverso cancello pedonale e carrabile ed area di uso condominiale nonché rampa comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite nella presente E.I. n.133/2019 rge. Il locale deposito andrebbe completato relativamente alle finiture ed all'impiantistica dei vani di servizio. In N.C.E.U. di Eboli, foglio 40, particella 1606 sub 94, categoria C/2 (magazzini e depositi), Classe 6, superficie catastale 796 mq, rendita catastale 1.644,40 €.

**VALORE LOTTO UNICO A BASE D'ASTA: € 246.500,00** (Euro Duecentoquarantaseiecinquecento/00).

Ciascun interessato, tranne il debitore, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima** di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi **non inferiore ad euro 184.875,00** (Euro centoottantaquattrocentosettantacinque/00).

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Gli interessati all'acquisto, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, sono ammessi 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, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)).

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, e deve contenere a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente [nome, cognome, stato civile, data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, 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;
- 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 minore, 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.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (differente rispetto alla normale casella di posta elettronica certificata) 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.P.R. n. 68 del 2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

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 bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio 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 può essere formulata mediante l'invio della stessa alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita [avv.fabiopiccininno@pec.giuffre.it](mailto:avv.fabiopiccininno@pec.giuffre.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'offerta non è efficace:

1) se perviene oltre il termine stabilito;

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 ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la Banca BPER agenzia 4 Salerno, intestato a Tribunale di Salerno proc. esec. n. 133/2019 al seguente IBAN: IT19W0538715206000003478390. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva N. 133/2019 RGE Tribunale di Salerno, LOTTO UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero 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 offerte, il 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. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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. 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 comma 2 e 4 cpc.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito. Allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta. Sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

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, 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. 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). La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione [termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa] con le seguenti modalità: tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la Banca BPER agenzia 4 Salerno, intestato "Tribunale di Salerno proc. esec. n. 133\2019" al seguente IBAN: IT19W0538715206000003478390. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, 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 eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato pari al 20%.

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca BPER agenzia 4 Salerno, intestato " Tribunale di Salerno proc.es.imm.re 133\2019 R.E." al seguente IBAN - IT19W0538715206000003478390, dovrà essere versato un fondo per le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), le quali sono a carico dell'aggiudicatario, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

E' prevista la possibilità, per i partecipanti alle aste, 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. E' possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti

all'iniziativa per il Tribunale di Salerno. Pertanto, si invita 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.

Del presente avviso sarà fatta, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE <https://pvp.giustizia.it/pvp> nonché pubblicazione, per una sola volta, sul quotidiano di informazione a diffusione legale IL MATTINO e pubblicità online sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) sul quale saranno pubblicati anche l'avviso, l'ordinanza e la relazione dell'esperto almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Copia del presente avviso verrà notificato, almeno 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, alle parti. La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> dove è presente l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica: 1) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; 2) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; 3) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Il professionista delegato effettuerà tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il proprio studio previo avviso telefonico in Salerno alla Via Domenico Coda N.6 Tel. 089.3180103 dal lunedì al venerdì dalle ore dalle ore 16.30 alle 19.00.

Salerno, lì 09 maggio 2024.

Firmato digitalmente  
*Avv. Fabio Piccininno*



FABIO  
PICCININNO  
09.05.2024  
17:29:13  
UTC