

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 94/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

L'avv. Francesco Marino, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare n. 94/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno,

AVVISA

che il giorno **15 ottobre 2024 alle ore 16:00** tramite il portale www.astetelematiche.it si procederà alla vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona con rilanci plurimi, della consistenza immobiliare che di seguito si descrive, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161-ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le **ore 16:00 del 14 ottobre 2024**.

LOTTO UNICO

“Appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato Parco Amato ubicato in via Licinella del Comune di Capaccio Paestum, fabbricato A, in piano primo, scala C, riportato nel N.C.E.U. al foglio 69, particella 555, sub 18, categ. A/2, classe 10, vani 6,5, rendita € 520,33.”

Prezzo base Asta: € 150.417,00 (euro centocinquantamilaquattrocentodiciassette/00)

Offerta minima 75% prezzo base: € 112.813,00 (euro centododicimilaottocentotredici/00);

Rilancio minimo: € 3.000,00 (euro tremila/00).

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dalla relazione tecnica di stima, redatta dall'arch. Primavera Rinaldi, il cui contenuto deve intendersi integralmente ripetuto e trascritto, relazione che sarà pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, si rileva che il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento facente parte del complesso edilizio denominato “Parco Amato”, ubicato nel comune di Capaccio Paestum, in via Licinella e precisamente del fabbricato denominato “A”, a quattro piani fuori terra, situato in zona periferica, urbanizzata per quanto concerne le opere di tipo primario e secondario, destinata a condomini di medie e grandi dimensioni e a unità abitative indipendenti. L'appartamento pignorato è ubicato al primo piano, a cui si accede per mezzo di portone prospiciente area condominiale, si compone di ingresso-soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, altro disimpegno, tre camere da letto e due bagni; è dotato di tre balconi. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta discreto.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita e custode giudiziario è l'avv. Francesco Marino.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché attraverso il portale della vendita telematica (www.astetelematiche.it).

OFFERTA

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.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo, da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

- 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 e allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione)];
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 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.

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

- 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;

- copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nel caso di presentazione da parte di un minore, l'offerta 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);

- 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;

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, tramite bonifico irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 94/2021 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN: **IT 87 J 05142 15200 CC 1476050607** (I TI OTTO SETTE J ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE UNO CINQUE DUE ZERO ZERO C C UNO QUATTRO SETTE SEI ZERO CINQUE ZERO SEI ZERO SETTE)

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in 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 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 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.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul preindicatedo conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 94/2021 in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

L'aggiudicatario dovrà versare la **restante somma** (detratta la cauzione di cui sopra), nel termine di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 94/2021 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN: **IT 87 J 05142 15200 CC 1476050607** (I TI OTTO SETTE J ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE UNO CINQUE DUE ZERO ZERO C C UNO QUATTRO SETTE SEI ZERO CINQUE ZERO SEI ZERO SETTE)

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 n. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.)

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

SPESE

Le **spese** relative al trasferimento della proprietà (registrazione, trascrizione, voltura), cancellazione di formalità pregiudizievoli, comunicazione a pubbliche amministrazioni etc., costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, graveranno a carico dell'aggiudicatario che, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare con le stesse modalità sopra indicate, un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita pari al **quindici per cento (15%)** del prezzo di aggiudicazione sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 94/2021 acceso presso la Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN: **IT 56 Q 05142 15200 CC 1476050058** (I TI CINQUE SEI Q ZERO CINQUE UNO QUATTRO DUE UNO CINQUE DUE ZERO ZERO C C UNO QUATTRO SETTE SEI ZERO CINQUE ZERO ZERO CINQUE OTTO)

Il mancato versamento nei termini suesposti comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

SI AVVISA

e si da atto che 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.

Si avvertono gli offerenti, potenziali aggiudicatari del bene staggito, della facoltà di ottenere il rilascio dell'immobile a cura del custode giudiziario, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando all'uopo una specifica istanza all'atto di corresponsione del saldo prezzo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

In caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di € 3.000,00 come stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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.;

Il professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle

iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura, salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), e sui siti internet: Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato, presso il suo studio in Salerno alla via Francesco Paolo Volpe n. 32, tel. 089 253007 330 868633, previo appuntamento telefonico.

Salerno, lì 04/07/2024

Il professionista delegato
avv. Francesco Marino

