

*Dott. GIOVANNI BARONE*  
**Commercialista - Revisore Legale dei Conti**  
Via G. Marconi, 65 - 84016 Pagani (SA)  
Tel/cell 328/6513292  
Email: [barone.giovanni@virgilio.it](mailto:barone.giovanni@virgilio.it)  
[PEC: barone.giovanni@pec.odcecnocera.it](mailto:barone.giovanni@pec.odcecnocera.it)

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIRI**  
**PROCEDURA N. 105/2022 R.G.E.**

1

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**  
**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio  
Delegato alla vendita: Dott. Giovanni Barone

Il sottoscritto Dott. Giovanni Barone, con studio in Pagani (SA) alla Via Marconi n. 65, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Enza Faracchio, del 23/03/2023 nell'ambito della procedura immobiliare n. 105/2022 R.G.E. del Tribunale di Salerno al fine di procedere alle operazione di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, visto l'esito negativo del primo tentativo di vendita del 09/07/2024, rende noto il seguente

**AVVISO DI VENDITA**

Il **giorno 05/11/2024 alle ore 17:00**, si svolgerà – tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del seguente bene immobile

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** Piena ed esclusiva di **tre terreni agricoli contigui, per complessivi mq 41.289**, ubicati nella zona periferica del Comune di Eboli (Sa), alla Contrada Angona n° 725, censiti al catasto terreni al 26, **particella 755** (semin. Irrig - ha 1 are 29 ca 22 – classe 4 – R.D. € 46,72 R.A. € 63,40; - uliveto classe 2 are 1 ca 3 - R.D. € 0,64 R.A. € 0,32), **particella 883** (orto irrig. classe 1 – ha 1 are 71 ca 84 - R.D. € 887,48 R.A. € 266,24) e **particella 884** (semin. Irrig - ha 1 are 7 ca 80 – classe 4 – R.D. € 38,97 R.A. € 52,89; - uliveto classe 2 are 3 - R.D. € 1,86 R.A. € 0,93).

La particella 755 del foglio 26 è di forma irregolare con estensione di mq 13.025 e confina: a Nord con P.Ila 382 foglio 26, a Sud con P.Ile 756 – 758 foglio 26, ad Est con P.Ila 756 foglio 26 ed ad Ovest con P.Ile 884 – 757 foglio 26.

La particella 883 del foglio 26 ha forma regolare con estensione di mq 17.184 e confina: a Nord con P.Ila 380 foglio 26, a Sud con P.Ila 219 foglio 26, ad Est con P.Ila 884 foglio 26 ed ad Ovest con P.Ile 922 foglio 26.

La particella 884 del foglio 26 ha forma regolare con estensione di mq 11.080 e confina: a Nord con P.Ila 380 foglio 26, a Sud con P.Ila 757 foglio 26, ad Est con P.Ila 755 foglio 26 ed ad Ovest con P.Ila 883 foglio 26.

Le particelle 755 e 884 si trovano in uno stato di abbandono e in pessime condizioni manutentive. L'impianto serricolo, presente sulla particella 884, è del tutto distrutto dalle intemperie e dallo stato di incuria.

Sulla particella 883 è presente un impianto serricolo di circa mq 11.700. Il corpo serricolo è largo 117 m e lungo 100 m costituito da 13 tunnel con larghezza delle arcate di 9 m ed altezza al colmo 4,70 m. La struttura è costituita da tunnel con arcate in elementi tubolari in acciaio zincato con copertura in film plastico. All'interno dell'impianto serricolo sono disposti stradoni in cemento per il passaggio di macchine operatrici. La particella 883 è in buono stato manutentivo e utilizzata per la coltivazione.

**La particella 883 è occupata da una società, in virtù di contratto di affitto di fondi rustici**, decorrenza dal 01/10/2018 al 30/09/2033, prorogabile per altri 15 anni in caso di mancata disdetta da effettuarsi 1 anno prima rispetto alla prima scadenza – canone di locazione € 8.000,00 annui, da pagarsi in un'unica soluzione ed anticipatamente entro il primo ottobre di ogni anno. La procedura esecutiva ha effettuato formale disdetta del contratto di affitto del fondo rustico sito in Eboli alla Via Angona n. 725 (foglio 26, particella 883), registrato in data 01/10/2018 al n. 3905 serie 3T, **con conseguente cessazione del contratto, per mancato rinnovo tacito, in data 30/09/2033.**

Le **particelle 884 e 755 risultano concesse in locazione ad una persona fisica**, con contratto di locazione di fondo rustico del 31/05/2010, decorrenza dal 01/08/2010 al 31/07/2025, prorogabile per altri 15 anni in caso di mancata disdetta da effettuarsi 1 anno prima rispetto alla prima scadenza – canone di locazione € 5.000,00 annui, da pagarsi in un'unica soluzione ed anticipatamente entro il primo agosto di ogni anno. **Il conduttore, senza tuttavia fornire adeguata documentazione, comunicava alla procedura esecutiva che, contestualmente alla notifica dell'atto di pignoramento, il contratto di locazione veniva consensualmente risolto.** In ogni caso la procedura, in via cautelativa, effettuava formale disdetta del contratto di affitto del fondo rustico sito in Eboli alla Via Angona n. 725 (foglio 26, particelle n. 884 e

755), registrato in data 31/05/2010 al n. 429 serie 3, con conseguente cessazione del contratto, per mancato rinnovo tacito, in data 31/05/2025.

Il fondo oggetto di perizia risulta posizionato in ambito extraurbano in zona Omogenea “Zona E” a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed – di pianura. La particella 755 si trova in fascia di rispetto dei canali e dei fossi. PSAI: Rischio frana, rischio potenziale 755 e parte delle particelle 883 e 884, pericolosità frana, pericolosità potenziale, come da certificato di destinazione urbanistica.

Gli impianti serricoli sono stati eseguiti con i seguenti titoli edilizi: - SCIA N° 12445 DEL 29/03/11; - INTEGRAZIONE SCIA DELL’11/11/2011 PROT. N° 41877; - DIA 150 DEL 2010.

**PROVENIENZA:** Il terreno con particella 755 deriva dalla particella 234, mentre i terreni con particelle 883 e 884 derivano dalla particella 90.

Il debitore esecutato, acquistava la proprietà dei terreni per successione MORTIS CAUSA.

Il *de cuius* acquistava la piena proprietà dei terreni pignorati mediante verbale di conciliazione del Tribunale di Salerno del 03/07/1971, trascritto in data 06/07/1971 ai nn. 17668/15426.

La procedura esecutiva ha ripristinato la continuità delle trascrizioni, mediante trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 326.652,93.**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un’offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 244.989,70** per lotto unico.

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nelle relazioni del C.T.U dott. Agronomo Luca Baselice, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Gli interessati all’acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU dott. Luca Baselice.

**La perizia di stima completa degli allegati è consultabile dal lunedì al venerdì presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico.**

## **VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Dott. Giovanni Barone mediante collegamento alla piattaforma web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno e nell’ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Dott. Giovanni Barone.

### **Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.**

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - 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.*) **tramite il modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante **“partecipa”** per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e l'allegazione della documentazione necessaria.

In particolare l'offerta, in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente:** nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale**, nonché i dati identificativi del presentatore (se diverso dall'offerente), con allegazione di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l'offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di

aggiudicazione. **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., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto. In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti,** deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autentica dagli altri offerenti in favore dell'offerente presentatore. **Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato,** la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, 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). All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. **Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale,** dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente,** dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- 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) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- 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) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, **da allegare all'offerta d'acquisto**;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, **da allegare all'offerta d'acquisto**;
- r) documentazione (**da allegare**) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.**

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta" sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

**L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.**

**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, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 04/11/2024 alle ore 23:59, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale.**

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. In questa ultima ipotesi (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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). **L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it), 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.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet [pst.giustizia](http://pst.giustizia) (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 potrà 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 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.

## **Modalità di pagamento della cauzione**

**Il pagamento della cauzione** (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla “Procedura n. 105/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno” acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN: IT37F0514276270CC1636051547**

**Il bonifico**, con causale “versamento cauzione – Proc. n. 105/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno”, **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito entro il giorno e l’ora della vendita (ovvero entro le ore 17:00 del giorno 05/11/2024).**

Dunque, è onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno e l’ora fissati.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all’offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

## **Modalità di pagamento del bollo**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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.

## **Gara telematica e aggiudicazione**

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 05/11/2024 alle ore 17:00** all’apertura delle buste telematiche ed all’esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**In caso di presentazione di unica offerta ammissibile:** a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando 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. e 589 c.p.c. In tale ultimo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

**Nel caso di presentazione di più offerte ammissibili,** si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è pari ad € 5.000,00.**

La gara tra gli offerenti avrà 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 on line le offerte in aumento (l'aumento non può essere inferiore ad € 5.000,00) tramite l'area riservata del portale del gestore;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà la durata di 24 ore dal suo inizio**.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della gara, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a cadere di sabato o in un giorno festivo, il termine verrà prorogato automaticamente alla stessa ora del giorno successivo non festivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla scadenza del termine per la gara, con la precisazione che se detto giorno coincide con il sabato o con un giorno festivo la deliberazione finale verrà effettuata il primo giorno successivo non festivo.

**Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti**, il professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto sia pari o superiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora, invece, il miglior prezzo offerto sia inferiore al “valore d’asta” 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.

### **Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

L’aggiudicatario entro il termine di **centoventi giorni** (termine perentorio non prorogabile) dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall’aggiudicatario nell’offerta presentata ai sensi dell’art. 571 c.p.c.), dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a “Procedura n. 105/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno” acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN: IT37F0514276270CC1636051547** causale “saldo prezzo di aggiudica”.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell’aggiudicatario, **una somma** forfettaria, pari **al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Procedura n. 105/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno” acceso presso la Banca di Credito Popolare filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN: IT37F0514276270CC1636051547** causale “fondo spese di trasferimento”.

### **IMPORTANTI AVVERTIMENTI**

I partecipanti alle aste hanno la possibilità 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. L’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile sul sito internet dell’ABI, dove sono indicati i recapiti telefonici delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

**Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese l'aggiudicatario le spese e gli oneri per la liberazione del cespite, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c., a norma del quale l'aggiudicatario può richiedere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c.**

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

**PUBBLICITA' ED IN FORMAZIONI**

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" almeno **50 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Si procederà, inoltre, alla pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti **Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it** almeno **45 giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in

modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Giovanni Barone cell 328.6513292 mail [barone.giovanni@virgilio.it](mailto:barone.giovanni@virgilio.it) PEC [barone.giovanni@pec.odcecnocera.it](mailto:barone.giovanni@pec.odcecnocera.it).

Il Professionista Delegato  
Dott. Giovanni Barone