

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.E. 269/10**

**Promossa da:**

**(già Banca Sella Spa - già Banca Sella Sud Arditi Galati spa)**

**contro**

**omissis**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**

L'Avv. Baseliçe Matteo, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del **14/03/2017 nonché proroga del 19/09/2022 e del 28/11/2023 da parte del G.E. Dott. Enza Faracchio**, preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto-legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, preso atto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *Dott. Agr. Gianfranco Triuzzi*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato, rende noto che nel procedimento espropriativo **n. 269/10 R.E. si svolgerà, la vendita senza incanto telematica con modalità "asincrona con plurimi rilanci"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati.

Avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita nel Tribunale di Salerno presso l'aula adibita per le vendite telematiche in data **14/11/2024, ore 9:00**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino **alle ore 10:00 del giorno 13/11/2024**.

Il Professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del 19/09/2022, gestore della vendita telematica la società "**Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.**" ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO (come da relazione tecnica agli atti)**

**LOTTO 1**

**Diritti di piena proprietà.**

Unità immobiliare sita nel Comune di Giffoni Sei Casali, fraz. Capitignano, alla via Serroni n. 11, piano terraneo.

Deposito suddiviso in due distinti locali, completamente fuori terra su un lato e seminterrato sugli altri tre lati. La superficie utile netta totale dell'intero immobile è di ca. 266,90 mq, con altezza variabile da ca. 3,08 m. a 2,88 m. Il Deposito n.1 (sup. totale netta ca. mq 214,40) è suddiviso in due ambienti; il primo con accesso diretto dalla corte esterna ha una superficie netta di ca. 173,75

mq (oltre a quella di annesso locale WC di ca. 3,05 mq), l'altro di ca. 37,60 mq. Il Deposito n.2 (sup. totale netta ca. mq 52,50), anch'esso accessibile dalla corte esterna, presenta una superficie netta di ca. 50,00 mq oltre a quella di annesso locale WC di ca. 2,50 mq. Confina con corte comune su tre lati e con terrapieno a nord.

Difformità edilizie: divisione interna e frazionamento con modifica della preesistente consistenza immobiliare in due unità. Diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature) e delle aperture (porte e finestre). Presenza di un locale bagno.

In Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio 34, particella 304, sub 5, cat C/2, cl. 4, consistenza mq 243, rendita catastale € 376,50.

**Si precisa che il prezzo, per il lotto n. 1 è stato ribassato del 25% così come da ordinanza del 29/06/2024 del G.E. Dott.ssa Enza Faracchio.**

**Prezzo base d'asta € 21.800,00 (oltre IVA se dovuta).**

#### **LOTTO 4**

##### **Diritti di piena proprietà.**

Unità immobiliare sita nel Comune di Giffoni Sei Casali, fraz. Capitignano, alla via Serroni n. 11, piano terzo.

Appartamento mansardato della superficie utile netta di 182,40 mq, con altezza dei locali variabile da ca. 3,80 al colmo a ca. 2,30 m alla gronda, superficie lorda ca. 218,40 mq. Comprende inoltre due balconi e un terrazzo scoperto di pertinenza esclusiva.

Formato da ingresso, corridoi, disimpegno, salone, due stanze, due camere da letto, sala da pranzo, due bagni, cucina e ripostiglio.

Confina con pianerottolo condominiale a nord e con corte comune su quattro lati.

Difformità edilizie: modifica della sagoma esterna rispetto ai grafici assentiti nella concessione in sanatoria. Apertura di vano porta dal locale cucina sul terrazzo. Lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni. Realizzazione di due tettoie metalliche fisse in ferro su parte della superficie del terrazzo scoperto e di limitate dimensioni su quella di un balcone.

In Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio 34, particella 304, sub 4, cat A/2, cl. 6, vani 10, rendita catastale € 929,62 .

**Si precisa che il prezzo, per il lotto n. 4 è stato ribassato del 25% così come da ordinanza del 29/06/2024 del G.E. Dott.ssa Enza Faracchio.**

**Prezzo base d'asta € 33.400,00 (oltre IVA se dovuta).**

## **LOTTO 5**

### **Diritti di piena proprietà.**

Appezamento di terreno sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, fraz. Capitignano, alla via Serroni n. 11.

Giardino con superficie catastale di mq. 508, con numerosissime piante ornamentali adulte (prevalentemente arboree) di discreto pregio ed in ottimo stato vegetativo tra cui Cicas, varie specie di Cipressi, Tuie (, varie specie di Pini e di Abeti, varie specie di Palme , siepi di Alloro, di Rose, di Callistemone, ecc.], per cui va considerato (e verrà stimato) come giardino di proprietà esclusiva (pertinenza di un'abitazione).

Confina con via Serroni a nord, con corte comune a sud ed ovest, proprietà omissis a est.

In Catasto Terreni del Comune di Giffoni Sei Casali al foglio 34, part. 86 (ex 86/b), seminativo, cl. 3, mq. 508, Reddito Dominicale € 1,84 Reddito Agrario € 2,89.

**Si precisa che il prezzo, per il lotto n. 5 è stato ribassato del 10% così come da ordinanza del 29/06/2024 del G.E. Dott.ssa Enza Faracchio.**

**Prezzo base d'asta 8.910,00 (oltre IVA se dovuta).**

## **PRECISAZIONI**

Tutti i beni pignorati hanno in comune la particella n. 304 considerata catastalmente come ente urbano di pertinenza al fabbricato ed ha superficie catastale di 1.507 mq. Su parte di questa superficie è stato edificato l'edificio con pianta di superficie lorda ca. 292,90 mq. Nei pressi della p.lla n. 86 (giardino) sono stati edificati 2 piccoli locali seminterrati destinati a box, di altezza ca. 2,25 m e superficie utile complessiva 40 mq (edificati abusivamente e con pratica di condono approvata dal Comune di Giffoni Sei Casali ma attualmente sospesa ed in attesa di definizione per pagamento conguaglio). Lungo tre lati del perimetro della recinzione esterna sono presenti aiuole coltivate con numerose piante arboree ed arbustive in buono stato vegetativo; nel vertice sud-est della recinzione è localizzata la vasca Imhoff. La restante superficie (pavimentata ed in lieve pendio, di sup. stimata ca. 1.000 mq) viene utilizzata dai diversi proprietari degli immobili es.: come posto auto scoperto). Da una lettura degli atti di acquisto reperiti, si deduce che tutta la superficie è da considerare pertinenza di proprietà comune di tutti i titolari delle diverse unità presenti nel fabbricato.

Legittimità edilizia: parere favorevole della commissione edilizia n. 294 del 10/12/76; pratica di condono n. 20, prot. 1978 del 25/03/86 e concessione edilizia in sanatoria n. 211 del 05/01/07. Tutte

le difformità edilizie riscontrate sono sanabili in quanto non in contrasto con i regolamenti edilizi e la normativa urbanistica vigente sia all'epoca della loro realizzazione che a quella attuale.

Per tutti gli immobili manca inoltre il certificato di agibilità.

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 **€uro 16.350,00 per il lotto uno, €uro 25.050,00 per il lotto quattro, €uro 6.700,00 per il lotto cinque.**

## **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie in Linea SpA.

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

Il referente della PROCEDURA è il sottoscritto Avv. Baselize Matteo

### **Cauzione**

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. N. 269/10 R.G.E." avente il seguente **IBAN IT 71W0103076271000002063588** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia di Nocera Inferiore, con la causale "Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 269/10 R.G.E. versamento cauzione." In proposito si precisa che il bonifico con causale "versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**, cosicché 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 precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, 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 sottoscritto delegato all'offerente con bonifico - sul conto corrente da questi utilizzato per il versamento della cauzione (il cui IBAN è stato indicato e documentato nell'offerta) - da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

## Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire nel termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: a) bonifico bancario (con la causale "saldo prezzo") sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione; oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 269/10 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

## Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le stesse modalità già indicate - a) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. N. 269/10 R.G.E." avente il seguente **IBAN IT 58Q0103076271000002063681** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena agenzia di Nocera Inferiore, con la causale "Tribunale di Salerno Proc. Esec. n. 269/10 R.G.E. Spese"; oppure b) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Salerno Proc. Esec. n.269/10. R.G.E., l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario; tale somma forfettaria è pari al 20 % del prezzo di aggiudicazione e del 25% del prezzo di aggiudicazione nel caso si tratti di terreni.

## ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'AVVISO DI VENDITA E ALLA PUBBLICITÀ

**1.** Il professionista delegato dà atto ed avvisa che 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 dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, a pena di inefficacia:

(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 [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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

**Il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**

- (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
- (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.

**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:

- (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 minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di 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.**

**All'offerta devono essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (copia contabile pagamento) dell'importo della cauzione eseguito con bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) se l'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 prezzo);
- c) se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- d) se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

In via alternativa, l'offerta può essere trasmessa direttamente a mezzo di casella elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, e in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, sempre 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 e che 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 di Grazia e Giustizia le formalità di cui all' art. 13, co. 2 e 3 D.M. n. 32/2015).

**L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" e dovrà essere presentata e trasmessa entro le ore 10.00 del giorno precedente la data della vendita.**

2. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

3. il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;

- 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;

**4. il professionista delegato dà atto ed avvisa che 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](mailto: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 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.

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 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;

**5. 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;**

**6. il professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente 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 offerta, il**



delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

7. 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.

8. il professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono 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.

9. il delegato AVVISA 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;

- 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.;

- gli immobili vengono venduti liberi 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.

## **ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO**

10. le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato in Tribunale presso l'aula dedicata alle

vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale);

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" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, 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 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: **pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; 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.**

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 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.

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.;

**11.** il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta;  
il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a **120 giorni** per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuto, nonché, all’esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

**12.** il professionista delegato fissa il termine per il versamento del **saldo del prezzo in 120 giorni** dalla data dell’aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all’ordine del Giudice dell’Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo;

**13.** il professionista delegato concede il termine di **120 giorni** all’aggiudicatario per il versamento del fondo spese di trasferimento ( il 20% del valore del bene staggito – il 25% ove trattasi di terreni), da versarsi sul conto corrente così come indicato alla voce “Saldo Spese”;

**14.** qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell’art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%);

**15.** il professionista delegato provvede 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.; a questo riguardo precisandosi fin d’ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell’aggiudicatario e che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi;

## PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e, nello stesso termine, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente alla perizia di stima dell'agronomo Gianfranco Triuzzi (con i relativi allegati) e all'ordinanza di delega del G. E., sopra menzionati e sui siti [Idealista.it](http://Idealista.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it)".

## VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito, in via provvisoria, in Pagani (Sa) alla Via San Domenico n. 5 – secondo piano – int. 4 ed ogni ulteriore informazione, a partire da 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: cell. 333/8750202 - Email: [basmat@libero.it](mailto:basmat@libero.it) - Pec: [m.baselice@avvocatinocera-pec.it](mailto:m.baselice@avvocatinocera-pec.it)  
Pagani,25/07/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Matteo Baselice