

TRIBUNALE DI SALERNO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 108/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Renato Camaggio (cod. fisc. CMGRNT64L24H703X), professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno ex art. 591 bis c.p.c. in data 4.11.2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 108/2021 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2024 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e 24 D.M. Giustizia 26.2.2015, n. 32:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da C.T.U in atti)

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà di un fabbricato unifamiliare (villetta) ubicata a Montecorvino Pugliano (SA), via Comone dello Statuto 12 (catastalmente via o contrada Cerra snc), costituito da tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto) con corte esterna della superficie di circa mq. 1.500. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostigli ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa mq.145 ed altezza pari a m.3,00. Il piano rialzato, di altezza pari a m.2,70, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico, da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e, pertanto, in stato grezzo, presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. La maggiore consistenza superficiale dei tre livelli del fabbricato (identificata con il Subalterno 2) risulta assentita dai titoli edilizi ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione. Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa mq. 25, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione. Il fabbricato presenta problematiche legate ad infiltrazioni d'acqua con conseguenti fenomeni di condensa e muffe. Tali problematiche discendono da un'errata realizzazione in fase di esecuzione dei lavori dei sistemi di impermeabilizzazione dei terrazzi, balconate, tetto a falde e muri controterra. Infatti il piano seminterrato risulta quello maggiormente danneggiato da questi fenomeni con particolare riferimento ai vani posteriori (locale deposito e vani ripostiglio) i quali

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

presentano sia delle pareti controterra che posizionati al di sotto del terrazzo posteriore, nonché la parte anteriore ubicata sotto il terrazzo. Anche il piano rialzato, seppur in forma meno accentuata, presenta fenomeni di infiltrazione d'acqua per errata impermeabilizzazione della copertura dei terrazzi e balconate del piano sottotetto.

Il compendio immobiliare risulta così rappresentato all'Agenzia del Territorio di Salerno, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano:

- la corte esterna al fabbricato, della superficie di circa mq. 1.500, è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, foglio 9, particella 1269 sub 1, corte comune, piano T;
- il piano seminterrato, parte del piano rialzato e il piano sottotetto sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, foglio 9, particella 1269 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 253, superficie catastale totale mq. 221, rendita € 561,85, via Cerra snc, piano S1, 1, 2;
- la residua parte del piano rialzato risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, foglio 9, particella 1269 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 44, totale escluse aree scoperte mq. 34, rendita € 139,44, via Cerra snc, piano 1.

Situazione urbanistica e catastale:

La planimetria catastale del piano seminterrato (Sub 2) risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, ferme restando le destinazioni d'uso.

La porzione della planimetria catastale del piano rialzato (Sub 2) risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, ferme restando le destinazioni d'uso.

La porzione della planimetria catastale del piano rialzato (Sub 3) non risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei tramezzi.

La planimetria catastale del piano sottotetto (Sub 2) risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi.

Nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato Sub 1, con particolare riferimento alla parte anteriore del fabbricato, risultano presenti delle tettoie non presenti nella planimetria catastale.

Inoltre, come già evidenziato nella descrizione del lotto, la maggiore consistenza superficaria dei tre livelli del fabbricato (identificata con il sub 2) risulta assentita dai titoli edilizi (segnatamente permesso di costruire n.18/06 rilasciato dal Comune di Montecorvino Pugliano in data 30.3.2006 – pratica prot. n. 11841 del 31.10.2005 e successiva variante in corso d'opera con DIA prot. n. 4857 del 27.4.2006) ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione. Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa mq. 25, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione.

Non sussistono certificazioni di conformità degli impianti tecnologici né l'attestato di prestazione energetica.

Prezzo a base d'asta del lotto unico: € 121.500,00 (euro centoventunomilacinquecento/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità meglio indicate appresso, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base suindicato per il suddetto lotto unico, purché in misura non superiore ad un quarto dello

stesso prezzo base, e quindi non inferiore ad **€ 91.125,00 (euro novantunomilacentovecincinque/00)** per il lotto unico.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo, ma in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita se il sottoscritto reputi che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co. 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, co. 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, co. 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (*pst.giustizia.it*), contenente:

- 1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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, nell'ipotesi di aggiudicazione);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

11) 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;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;

13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal suddetto regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento;

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di 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;

19) 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, co. 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Si precisa altresì che:

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Salerno può essere allegata alla domanda, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7, D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è minore, occorre allegare 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;

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, occorre allegare copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, D.P.R. n. 68/2005; b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4, D.M. n. 32/2015).

Al riguardo, si precisa che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito).

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, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di OPP elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2021 R.G.E. avente il seguente IBAN: IT03S0834215201016010000994 acceso presso la BCC di Aquara, filiale di Salerno 2 (intestazione: Proc. N.108/2021 RGE – Tribunale di Salerno). Il bonifico, con causale "Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 108/2021 R.G.E., cauzione per lotto unico ", dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile (in alternativa alle modalità di cui sopra è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D. Lgs. 1.9.1993 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno **26 novembre 2024, alle ore 10:00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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, co. 2 e 3, c.p.c.

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, co. 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; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. 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.

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

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.

Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) mediante accredito sul conto corrente avente il seguente IBAN: IT03S0834215201016010000994 acceso presso BCC Aquara filiale di Salerno 2 (intestazione: Proc. N.108/2021 RGE – Tribunale di Salerno), con causale “saldo prezzo aggiudicazione lotto unico proc. 108/2021 Trib. Salerno”; contestualmente dovrà versare le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, mediante accredito sul conto corrente avente il seguente IBAN: IT77T 08342 15201 016010000995 acceso presso BCC Aquara filiale di Salerno 2 (intestazione: Proc. N.108/2021 RGE – Tribunale di Salerno), con causale “spese di trasferimento aggiudicazione lotto unico proc. 108/2021 Trib. Salerno”; i suddetti accrediti (saldo prezzo e spese di aggiudicazione) dovranno avvenire nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Il mancato versamento del prezzo e delle spese, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, co. 2, c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Tutti gli interessati all'acquisto sono espressamente onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'esperto ing. Vito Piemonte depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio e pubblicata sul sito internet www.astegjudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto, identificato e valutato dall'esperto ing. Vito Piemonte nella su citata relazione ritualmente depositata ed agli atti della procedura – relazione da intendersi qui per integralmente richiamata e trascritta, onerando

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

espressamente tutti gli interessati a visionarla accuratamente uno ai relativi allegati -, e con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, nonché anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura della procedura previo pagamento dei relativi oneri da parte dell'aggiudicatario.

Si precisa che allo stato il compendio immobiliare è occupato dal debitore. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co. 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (come meglio appresso precisato).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.108/2021 R.G.E. – Tribunale di Salerno"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 co. 5 del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4, del D. Lgs. 1.9.1993 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, co. 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, avv. Renato Camaggio, con studio in Salerno, via A. De Crescenzo n.18 (email: avvrenatocamaggio@libero.it ; tel. e fax: 089757128; cell.: 3356753709), ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Renato Camaggio, in Salerno, corso Garibaldi 154 (studio

STUDIO LEGALE
avv. Renato Camaggio
CASSAZIONISTA
via Alfredo De Crescenzo 18 – 84127 SALERNO
tel.089757128 – avvrenatocamaggio@libero.it
avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

avv. Ada Camaggio).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: *assistenza@astetelematiche.it*

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Si ribadisce che:

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia, sul sito internet.

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

Salerno, 6 settembre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Renato Camaggio