



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 80/2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

avv. Lidia Sinatore, ai sensi degli artt. 490¹ e 591 bis c.p.c.², giusta ordinanza di nomina emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, *dott.ssa Enza Faracchio*, il **29/11/2022** e comunicata il **30/11/2022** (con termine per l'espletamento delle attività delegate fino al **29/11/2024**);

preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569³ e 571⁴ 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, ing. Claudia Zambrano, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato; **rende noto** che nel procedimento espropriativo n. **80/2021 R.E.** si svolgerà il **secondo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con plurimi rilanci"**, ai sensi dell'art. 24⁵ del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita il **giorno 14/11/2024, ore 16:30 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino **alle ore 12:00 del giorno 13/11/2024**.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza del **29/11/2022**, 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

Lotto Unico - Giuridicamente Libero -

Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Eboli alla via Picentino, civ. 17, posto al secondo piano di un fabbricato in muratura che si sviluppa su tre piani fuori terra più il sottotetto. L'Unità abitativa così descritta, presenta un'esposizione su tre lati (est, sud e ovest) e si sviluppa su un livello per una superficie utile residenziale di circa 72,30 mq con altezza interna h= 2,96 m, oltre i circa 1 ,25 mq di superficie non residenziale e pertinenziale. L'immobile in oggetto versa in un sufficiente stato di manutenzione: tutto quanto detto è

¹ Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia [534, 570, 576 n. 4, 584, 591], un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto...

² Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto. Si applica l'articolo 569, quarto comma...

³ A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti [disp. att. 175]. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle...

⁴ Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86].

⁵ Il giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale. L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al comma 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS.



meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione. L'accesso all'abitazione ubicata al piano terra, avviene da via Chopin, 33, attraverso il portoncino di ingresso che immette verso l'androne e il vano scala.

Il cespite è riportato nel Catasto Fabbricati del citato Comune ai seguenti dati:

- **foglio 14, particella 210, subalterno 6**, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 metri quadri, rendita 302,13.

Prezzo a base di gara euro 63.180,00

Prezzo di riserva euro 47.385,00

Rilancio minimo euro 3.000,00

Disposizioni per la presentazione dell'offerta:

- 1) 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.)**, presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. **R.E. 80/2021** presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche servendosi obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che di una firma digitale. Si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere allegato separatamente all'offerta. In nessun caso sarà possibile integrare l'offerta, pertanto, in assenza dei requisiti necessari (generalità dell'offerente, documenti di riconoscimento, poteri di legittimazione) l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- 2) All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf), di cui si raccomanda un'attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell'offerta. Al termine della compilazione dell'offerta telematica, il Portale Ministeriale restituirà il seguente messaggio: *"l'offerta è stata inserita correttamente"*. Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell'offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all'indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Come indicato all'interno del Manuale, onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici Ministeriali, è necessario che il file da trasmettere tramite p.e.c. sia quello denominato "offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m", che va allegato senza alcun tipo di alterazione di contenuto o di nome pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il sistema trasmette tale file dall'indirizzo email noreplypvp@giustizia.it direttamente alla p.e.o. scelta dal presentatore/offerente per il recupero dell'offerta tramite il modulo web. È necessario abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate nel caso in cui per il recupero dell'offerta viene indicato "p.e.c.". È consigliato, inoltre, non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Si avverte che il "pacchetto offerta" in ogni caso potrà essere sottoscritto una sola volta e da un solo soggetto anche qualora l'offerta sia presentata da più soggetti. Una volta compilato correttamente il modulo web e scaricato correttamente il "pacchetto offerta" inviato dal Ministero (oppure recuperato tramite l'apposito *link* e *chiave*) è necessario inviare una p.e.c., contenente il file "offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m" e il file della ricevuta del bollo telematico pagato tramite il portale web pst.giustizia.it, al Ministero all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Se l'offerta è pervenuta correttamente il presentatore riceverà un messaggio di posta elettronica certificato con il seguente testo "[...] PVP Giustizia - Accettazione pacchetto offerta - ATTENZIONE: messaggio generato automaticamente - non rispondere! - Gentile utente, L'offerta presentata in data _____, è stata ricevuta correttamente dal sistema e pertanto sarà inviata al Gestore della vendita telematica nei termini previsti dalla normativa vigente. Cordiali saluti ----- PVP - Portale delle Vendite Pubbliche realizzata dal Ministero della Giustizia - D.G.S.I.A. -----Pec Originale:



Oggetto:.. Lo svolgimento della vendita avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it, pertanto, si invita a registrarsi tempestivamente se non ancora effettuato.

3) il Modulo Web, redatto in modalità telematica, deve recare, a pena di inefficacia:

- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo, stato civile, data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;**
- (i) **l'importo versato a titolo di cauzione;**
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO (oppure TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata 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.

4) ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica", detta dichiarazione, a pena di inefficacia, deve altresì contenere:

- (o) in caso di comunione legale dei beni 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;**
- (p) copia di valido documento di identità del medesimo, tessera sanitaria o documento equipollente contenente il codice fiscale dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o visura estratta dal Registro delle Imprese, delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta).**

Detta dichiarazione, da allegare al modulo web "Offerta Telematica", dovrà contenere:

- (q) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;**
- (r) la richiesta di volersi avvalere di agevolazioni fiscali per l'acquisto di immobili;**
- (s) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (t) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati pubblicati sui siti di pubblicità nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oltre che del regolamento tecnico di partecipazione;
- (u) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

5) Se l'offerta è presentata:

- ✓ da parte di un minore, dovrà essere presentata e sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare, a pena di inefficacia, 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;
- ✓ da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta, a pena di inefficacia, dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta, a pena d'inammissibilità, in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento dell'interdetto/inabilitato;
- ✓ da parte di persona giuridica, dovrà contenere, a pena d'inefficacia: a) copia del documento (ad esempio, visura aggiornata alla data di presentazione dell'offerta del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara; b) copia di valido documento di identità e tessera sanitaria (o documento equipollente contenente il codice fiscale) del soggetto che sottoscrive la domanda di partecipazione;
- ✓ da parte di un soggetto non comunitario dovrà contenere (a pena di inefficacia) copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano, ovvero sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.



- 6) 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).
- 7) L'offerta dovrà essere presentata esclusivamente dall'offerente che sottoscrive il modulo web. L'offerta dovrà essere sottoscritta esclusivamente dal soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento a pena di improcedibilità della stessa.
- 8) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (in caso si voglia usufruire di una formula di finanziamento come, ad esempio, il leasing immobiliare sarà necessario fare partecipare la società finanziatrice).
- 9) Si precisa che qualora non pervenga il messaggio PVP Giustizia - Accettazione pacchetto offerta dall'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (o in alternativa qualora pervenga il messaggio di non accettazione del pacchetto offerta) l'offerta è valida e pertanto non si potrà partecipare alla gara; si rammenta che se l'offerta verrà sottoscritta più di una volta la stessa non potrà essere inoltrata dal "Ministero" al "Gestore della Vendita" perché non conforme alle disposizioni Ministeriali. Nessuna doglianza può essere sollevata dall'offerente in assenza della ricevuta "PVP Giustizia - Accettazione pacchetto offerta".
- 10) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- 11) **in via alternativa**, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 12) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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. 15⁶, 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 (**L.sinatore@avvocatinocera-pec.it**); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 13) l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568⁷ e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di

⁶ Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

⁷ Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli



bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 1356043751 avente le seguenti coordinate bancaria IBAN IT02U0514276490CC1356043751 acceso presso la “Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni” - filiale di Scafati, ed in favore del procedimento espropriativo iscritto al n. 80/2021 Tribunale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto; 4) se non perviene nelle modalità indicate dal presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l’accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte;

- 14) **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto pari ad euro 47.385,00, offerta pari al prezzo base ridotto di ¼ ;**
- 15) 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 **offerta.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;
- 16) 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. 385⁸. 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.;
- 17) in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell’aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 18) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo “ABI” per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

- 19) le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all’indirizzo **<http://www.astetelematiche.it>**, all’adunanza fissata per l’esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, ha luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta; nel caso di mancata comparizione dell’offerente o degli offerenti l’aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l’applicazione delle previsioni di cui all’art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;
- 20) **in caso di più offerte valide, si procederà, esclusivamente in modalità telematica, alla 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.;**
- 21) nel giorno e nell’ora stabiliti per la vendita il professionista delegato, in presenza di più offerte:
- ✓ Scrutinerà le offerte presentate e ne vaglierà l’ammissibilità;
 - ✓ Individuerà la migliore offerta, tenendo conto dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta;

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

⁸ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.



- ✓ Inviterà gli offerenti ad aderire alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci i quali non potranno essere inferiori ad € **3.000,00**;
 - ✓ Darà inizio alla gara per le offerte valide al termine delle verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - ✓ Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento esclusivamente nel rispetto dell'importo minimo di € **3.000,00** per ciascun rilancio;
 - ✓ La gara 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),
 - ✓ Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti, prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata (*extra time*), automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così, di seguito, sino a mancata presentazione di offerte in aumento, senza limiti di *extra time*;
 - ✓ La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo (non festivo) alla presentazione dell'ultima offerta.
 - ✓ Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo all'aggiudica a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
 - ✓ Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- 22) in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588⁹ c.p.c., e purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- 23) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; per la sua individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto, dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, privilegiando, nel caso di offerte di pari valore, quella presentata per prima;
- 24) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 25) 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;
- 26) 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;
- 27) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto **n. 1356043751** **avente le seguenti coordinate bancaria IBAN IT02U0514276490CC1356043751** **acceso presso la "Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per**

⁹ Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.



Azioni” - filiale di Scafati ed in favore del procedimento espropriativo iscritto al n. 80/2021 Tribunale di Salerno. Il termine per il versamento della differenza prezzo non è da considerarsi un termine processuale e pertanto non soggiace alla sospensione prevista ex art. 1, legge 7 ottobre 1969, n. 742, per il periodo tra il 1° agosto e il 31 agosto (*ex ceteris Cass. civ. Sez. III Sent., 18 giugno 2022, n. 18421*); in mancanza del versamento della differenza prezzo, si provvederà a dichiarare la decadenza dall’aggiudicazione, a norma dell’art. 587¹⁷ c.p.c. e per l’effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell’offerta;

- 28) **da atto** che il procedimento è fondato su credito fondiario e l’aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento potrà essere sostituito, ex art. 41, comma 4¹⁰, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, (qualora il creditore fondiario sia autorizzato dal Giudice dell’Esecuzione prima del versamento della differenza prezzo) dal pagamento diretto alla Banca Creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata;
- 29) soltanto all’esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest’ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell’art. 586 c.p.c.¹¹. In alternativa l’aggiudicatario potrà richiedere al professionista delegato alla vendita la riduzione del fondo spese per il trasferimento comprovando l’imposizione fiscale a cui è sottoposto il relativo trasferimento e dichiarando che qualora la tassazione si rilevasse maggiore del calcolo effettuato verserà il conguaglio dovuto;

Riferimenti Urbanistici previsti dall’art. 173 quater¹² disp. Att. c.p.c..

Dalla documentazione edilizia l’esperto estimatore ha riscontrato che in data 16/03/1956 veniva rilasciato il permesso edilizio, prot. n. 2344 del 16/03/1953, per la costruzione del fabbricato; (Cfr. Allegato n.12: documentazione edilizia). Confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali Dal confronto tra lo stato di fatto dell’immobile con la documentazione catastale, che si allega, la scrivente ha riscontrato che l’immobile oggetto di stima presenta una diversa distribuzione interna. Inoltre, la terrazza posta a sud dell’appartamento risulta essere stata chiusa con l’installazione di una veranda, comportando un aumento di volume e di superficie abitativa non assentita dal Comune. Confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al permesso edilizio Dal confronto tra lo stato di fatto dell’immobile con i grafici di progetto relativi al permesso edilizio prot. n. 2344 del 16/03/1953, la scrivente ha riscontrato che l’immobile oggetto di stima: - presenta una diversa distribuzione interna; - presenta i balconi posti a sud dell’appartamento chiusi: in parte mediante la installazione di una veranda; in parte con pannelli murari, comportando un aumento di volume e di superficie abitativa non assentita dal Comune; - è stata realizzata un’apertura sulla facciata est del fabbricato in difformità da quanto riportato sui grafici assentiti. In definitiva, l’immobile oggetto di pignoramento non può ritenersi regolare per l’incremento di volume realizzato mediante la chiusura delle terrazze, per la realizzazione di una finestra sulla facciata est, nonché per la diversa distribuzione interna. Per sanare tale abuso sarà necessario presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria con conseguente aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione di Docfa aggiornato allo stato di fatto. Di tale necessità se ne terrà conto in fase di stima. Pertanto, per quanto sopra esposto, la scrivente ritiene che il bene pignorato non possa ritenersi regolare.

¹⁰ Con il provvedimento che dispone la vendita o l’assegnazione, il giudice dell’esecuzione prevede, indicando il termine, che l’aggiudicatario o l’assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L’aggiudicatario o l’assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell’articolo 587 del codice di procedura civile.

¹¹ Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell’esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all’aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell’ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall’aggiudicatario a norma dell’articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l’ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l’immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

¹² L’avviso di cui al terzo comma dell’articolo 591-bis del codice deve contenere l’indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all’articolo 46 del citato testo unico e di cui all’articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all’articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell’avviso con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all’articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.



L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V¹³, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI¹⁴ legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima redatta ing. Claudia Zambrano la quale si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso.

La pubblicità in funzione della vendita.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** ed è pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it. Sul sito internet www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis¹⁵ disp. Att. c.p.c..

Le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta potrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita. Le visite verranno effettuate entro il termine minimo di quindici giorni dalla presentazione della richiesta. Si avverte che il Custode Giudiziario non garantisce l'espletamento delle richieste di visita pervenute entro quindici giorni dal termine per la presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, *previo appuntamento*, presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani alla via Guglielmo Marconi, n. 45, dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 20:00.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Pagani/Salerno li, 4 settembre 2024

Il P.D.V.
Avv. Lidia Sinatore

¹³ Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

¹⁴ Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

¹⁵ Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto...