



**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO AFFARI CONTENZIOSI**

R.E. 6306/2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

dr. ssa Nerina Gaeta, ai sensi degli artt. 490¹, 591 bis e 790 c.p.c.², **rende noto** che nel procedimento di *scioglimento della comunione endo-esecutivo* iscritto al n. **6306/2021 R.G.A.C.**, ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 788³ e 790⁴ c.p.c., richiamati dagli artt. 569⁵ e 571⁶ c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto, *ing. Antonio Savignano*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato con una riduzione dell'ultimo prezzo di vendita del 10%, **si svolgerà, il secondo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio"**, ai sensi dell'art. 24⁷ del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati, per **l'adunanza del 26 novembre 2024, ore 12:00 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto **fino alle ore 12.00 del giorno 25 novembre 2024**. Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza, 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>**.

¹ Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia [534, 570, 576 n. 4, 584 2, 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 Quando occorre procedere alla vendita di immobili, il giudice istruttore provvede con ordinanza a norma dell'articolo 569, terzo comma, se non sorge controversia sulla necessità della vendita. Se sorge controversia, la vendita non può essere disposta se non con sentenza del collegio. La vendita si svolge davanti al giudice istruttore. Si applicano gli articoli 570 e seguenti. Quando le operazioni sono affidate a un professionista [790], questi provvede direttamente alla vendita, a norma delle disposizioni del presente articolo.

⁴ Se a dirigere le operazioni di divisione è stato delegato un notaio [786] (1), questi dà avviso, almeno cinque giorni prima, ai dividendi e ai creditori intervenuti del luogo, giorno e ora in cui le operazioni avranno inizio. Le operazioni si svolgono alla presenza delle parti, assistite, se lo richiedono e a loro spese, dai propri procuratori. Se nel corso delle operazioni sorgono contestazioni (2) in ordine alle stesse, il notaio redige apposito processo verbale che trasmette al giudice istruttore. Questi fissa con decreto un'udienza per la comparizione delle parti, alle quali il decreto stesso è comunicato dal cancelliere. Sulle contestazioni il giudice provvede con ordinanza.

⁵ 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...

⁶ 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].

⁷ 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.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 4

Piena proprietà di Locale deposito di 108,00 m², ubicato nel **Comune di Eboli (Sa) Via San Domenico Savio n. 4 - Zona Madonna delle Grazie** al livello sottotetto di un fabbricato condominiale privo di ascensore. È caratterizzato da due ambienti con altezza variabile dovuta alla copertura a spioventi. La presenza di vario materiale a supporto delle tegole, nonché di puntelli di rinforzo dislocati in più punti, conferiscono alla struttura una sensazione di precarietà che ne sconsiglierebbe l'accesso. N.C.E.U. Foglio 13, P.IIa 170, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq. 49, Superficie catastale mq. 48, Rendita € 43,02.

Valore piena proprietà : € 5.164,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'**offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 3.873,00 (euro tremilaottocentotrentatré/00)**

Lotto n. 5

Diritto di usufrutto su Villino su tre livelli di 148,05 m², con **autorimessa** di 32,80 m², con **deposito** di 62,40 m², con **corte** pari a 225,00 m² e **giardino** di 160,00 m² ubicato nel **Comune di Eboli (Sa) Via Pietro De Marino n. 1 - zona Gradaglie**. Il villino è disposto su piano terra, piano primo e secondo, con sottotetto non abitabile. Al piano terra sono presenti un'autorimessa ed un vano archivio deposito, al piano primo sono presenti cucina, soggiorno, w.c. e lavanderia. A tale livello è presente un terrazzo con giardino. Al piano secondo sono presenti tre camere da letto, una con w.c. ad uso esclusivo, e un bagno di grande metratura. L'immobile presenta condizioni di conservazione e manutenzione discrete. N.C.E.U. Foglio 12, P.IIa 782, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq. 255, Rendita € 1.075,52.

Valore a base d'asta (quota 1/1 di usufrutto): euro 79.751,00

Valore piena proprietà : euro 278.000,00

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'**offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad euro 59.813,00 (euro cinquantanovemilaottocentotredici/00)**.

Confini

Lotto n. 4: a Nord e Sud con altre u.i.u. non eseguite; a Ovest con Via F.Ili Kennedy; a Est con Via San Domenico Savio.

Lotto n. 5: a Nord con Via M. La Torre tramite muretto e cancello in ferro; a Ovest con altra u.i.u. non eseguita e con la via P. De Marino tramite cancello in ferro; a Est e Sud con altre u.i.u. non eseguite.

Si precisa che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti, redatta dal nominato ctu ing. Antonio Savignano, parte integrante e sostanziale del presente avviso. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima predetta.



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.⁸ (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.⁹) provvedendo a redigere la predetta offerta esclusivamente con **modalità telematiche** tramite **il modulo web "Offerta Telematica", accessibile dal sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (tramite il tasto di color arancio Gestore della Vendita Telematica) o dal sito <https://www.astetelematiche.it> in ogni caso nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 6306/2021 R.G.A.C. presso l'ufficio affari contenziosi del Tribunale di Salerno all'indirizzo 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;
- 2) per partecipare a questa vendita telematica è necessario presentare l'offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**. All'interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.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, sul Portale ministeriale si visualizza il 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 ministeriale: **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 trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato "**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**" che viene restituito al termine della procedura di redazione dell'offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all'indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall'indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare "email" come indirizzo per il recupero dell'offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo "Gmail" poiché quest'ultimo blocca la ricezione del file dell'offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita, provvederemo ad inviare all'indirizzo p.e.c. inserito tra i contatti del presentatore una p.e.c. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all'interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it nella sezione "Le mie vendite", la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente **ad**

⁸ I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

⁹ Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.



abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;

- 3) detta dichiarazione, redatta in modalità telematica, deve, recare, a pena di inesistenza:
- (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);
 - (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 4¹⁰, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5¹¹, 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 deve altresì contenere:
- (o) *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;*
 - (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - (q) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
 - (r) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
 - (s) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;**
 - (t) **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**);
- 5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, 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;
- 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 e deve essere allegata la procura rilasciata (tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata) dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

¹⁰ L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 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 in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

¹¹ L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.



- 7) si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale;
- 8) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile ad un soggetto (o a soggetti) diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 9) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 10) in via alternativa, l'offerta 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 3¹² 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 4¹³ 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 4¹⁴ del D.M. n. 32 del 2015);
- 11) 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 tramite l'area dedicata Pagamenti pagoPA presente sul sito <https://pst.giustizia.it/PST/> (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. 15¹⁵, 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 (nerinagaeta@cgn.legalmail.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;

¹² Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

¹³ Sono fatti salvi i poteri di controllo del Ministero per i beni e le attività culturali sugli archivi delle amministrazioni pubbliche e sugli archivi privati dichiarati di notevole interesse storico, ai sensi delle disposizioni del Capo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.]

¹⁴ Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

¹⁵ 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.



- 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 568¹⁶ e sopra riportato; (3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi all' **IBAN IT55J0542415200000001002879** **acceso presso la "Banca Popolare di Bari" ed in favore del procedimento espropriativo iscritto al n. 6306/2021 R.G.A.C. Tribunale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo di riserva**; (4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 2, 9, 10, 11 del 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 al prezzo base ridotto di 1/4;**
- 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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;
- 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. 385¹⁷. 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.;

¹⁶ 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 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.

¹⁷ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.



- 20) **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**
- 21) al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **d'inizio gara** (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di **trenta minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- 22) allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) 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 all' **IBAN IT55J054241520000001002879** acceso presso la **"Banca Popolare di Bari"** ed in favore del **procedimento espropriativo iscritto al n. 6306/2021 R.G.A.C. Tribunale di Salerno**. Il termine per il versamento della differenza prezzo 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. I Sent., 13 luglio 2012, n. 12004*); 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;
- 26) 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.¹⁸. 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;

La pubblicità in funzione della vendita.

¹⁸ 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.



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 bis¹⁹ disp. Att. c.p.c..

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato sito in Pontecagnano – Faiano al Corso Italia, n. 21 al 338/1509154
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

Salerno, lì 16 settembre 2024

Il P.D.V.
Dr.ssa Nerina Gaeta

¹⁹ Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto...