



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 230/2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Stefano Benincasa, 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 07/11/2023 e comunicata il 08/11/2023; **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. Tiziana Vastola, in ordine sia all'individuazione dell'immobile che alla stima del relativo valore di mercato;

rende noto che nel procedimento espropriativo **n.230/2021 R.E. si svolgerà il terzo 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 16.01.2025, ore 10,00 e segg.**, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino **alle ore 12,00 del giorno 15.01.2025.**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima Ordinanza del 07-08.11.2023, 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 (CTU e allegati) - Giuridicamente Libero -

Piena proprietà di appartamento su due livelli, composto da piano terra e piano primo, con sovrastante tetto e terrazzo, ubicato nella Frazione San Martino del Comune di Montecorvino Rovella (SA), alla via San Martino Vecchio. Il cespite rientra in un complesso di case di remota costruzione. Il piano terra è composto da un'ampia cucina/salone e bagno. Tramite scala interna si accede al sovrastante piano primo, costituito da due camere da letto, bagno e due balconate. Esso confina nel suo insieme a *Nord* sul prospetto laterale, tramite affacci e porzioni murarie in aderenza, con corpi di fabbrica e pertinenze con altra u.i. Part.132 Fl.32, a *Sud* e a *Ovest*, tramite porzioni murarie cieche in aderenza con corpi di fabbrica di cui alla part.37 Fl.32; a *Est*, tramite cancello di ingresso, con il viottolo comunale.

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.



Il cespite è riportato nel Catasto Fabbricati del citato Comune ai seguenti dati: **Foglio 32, Particella 138, Subalterno 1**, cat. A/3 abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale euro 351,19.

Prezzo a base di gara euro 51.840,00 (Ribassato – cfr. capo 43 Ordinanza di delega).

Prezzo di riserva euro 38.880,00.

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.⁶ (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.⁷), 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.230/2021 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;
- 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 noreplyvp@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 si è ancora iscritti, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell'orario previsto per l'inizio della vendita il gestore della vendita telematica provvederà 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 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 inammissibilità:
 - (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;

⁶ I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

⁷ 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.



- (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 4⁸, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁹, 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. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta;**
- 5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare o di un notaio**, 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) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta dall'amministratore di sostegno, previa **autorizzazione del giudice tutelare o di un notaio**, 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 dell'interdetto/inabilitato;
- 7) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica, dovrà contenere copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato 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;
- 8) 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);
- 9) **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;**
- 10) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 11) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 12) **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

⁸ 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.

⁹ 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.



per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3¹⁰ 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 4¹¹ 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 4¹² del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati 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);

- 13) l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati 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);
- 14) **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. 15¹³, 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 (stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.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;
- 15) 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 568¹⁴ e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente **n.68949,17, avente le seguenti coordinate bancaria IBAN IT44I010301520000006894917 acceso presso la "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." - filiale 9300 di Salerno - ed in favore del procedimento espropriativo iscritto al n.230/2021 RGE Tribunale di Salerno, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;** 4) se non perviene nelle modalità

¹⁰ 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.

¹¹ 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.]

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.



di cui ai punti 1, 8 e 9 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;

- 16) ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto pari ad euro 38.880,00, offerta pari al prezzo base ridotto di 1/4;**
- 17) 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 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;
- 18) 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. 385¹⁵. 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.;
- 19) in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e trascrizione del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati; per la liberazione dell'immobile si applicheranno le disposizioni di cui all'art.560 c.p.c., riferibili *ratione temporis* all'epigrafata procedura esecutiva;
- 20) 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:

- 21) 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.;
- 22) **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.;**
- 23) nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita il professionista delegato, in presenza di più offerte:
- ✓ Scrutinerà le offerte presentate e ne valgherà 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;
 - ✓ 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 a € 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),

¹⁵ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.



- ✓ 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.
- 24) 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. 588¹⁶ 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;
- 25) 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;
- 26) 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:

- 27) 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;
- 28) 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;
- 29) 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.68949,17, avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT44I010301520000006894917** acceso presso la **“Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.” - filiale 9300 di Salerno - ed in favore del procedimento espropriativo iscritto al n.230/2021 RGE 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;

¹⁶ 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.



- 30) nei procedimenti fondati su credito fondiario l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento potrà essere sostituito, ex art. 41, comma 4¹⁷, 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;
- 31) 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;

Riferimenti Urbanistici previsti dall'art. 173 quater¹⁹ Disp. Att. c.p.c.

CTU – Risposta al Quesito 4: “...Omissis.....NOTE Catastali *L'elaborato planimetrico del fabbricato Part.138 non risulta agli Atti informatizzati del catasto. La planimetria catastale Sub.1 Part.138 del Fl.32 presentata in data 30/12/2005 risulta difforme dallo stato dei luoghi con riferimento a due semi-tramezzi interni al piano terra ed al balcone posto al piano primo, che, pur essendo assentito da Titolo Edilizio del 2005, non risulta rappresentato in planimetria catastale come di seguito evidenziato... Omissis.....Gli elementi di diversità tra planimetria catastale e stato effettivo dei luoghi risultano dunque essere: Eliminazione di spallette murarie divisorie al piano terra. Assenza di rappresentazione del balcone 2 in planimetria catastale, assentito con Titolo edilizio del 2005. I costi relativi all'eventuale regolarizzazione catastale (da sottoporre comunque al parere dell'Agenzia del territorio) delle difformità sopraelencate, con l'istruzione di opportuna procedura Docfa di riaggiornamento planimetrico catastale, vengono quantificati, a fini puramente estimativi, in circa 1.000,00 Euro. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico”.*

CTU - Risposta al Quesito 13: “*Fermo restando che il compreso di case in Vicolo Zappile, entro cui cade l'immobile staggito, subalterno 1 particella 138, risale ad epoca antecedente il 01.07.1967, con riferimento agli aspetti edilizi, dall'accesso effettuato dal CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Rovella in data 09.02.2023 in seguito a richiesta di accesso agli Atti, protocollata al n.1130 del 08/02/2022, omissis....in riferimento all'Unità immobiliare riportata in NCEU Montecorvino Rovella Foglio 32, P.lla 138 Sub.1, la ricerca ha confermato la presenza dei seguenti titoli Edilizi più recenti risalenti al 2002 e al 2005: - Autorizzazione edilizia n.41 Prot. N.1871 del 08/02/2002 per Lavori di riparazione dell'immobile ad uso abitazione sito alla Frazione S. Martino del Comune di Montecorvino Rovella; - Permesso di Costruire di variante in Corso d'Opera n.92 Legge 219/81 e s.m.i. del 22/04/2005 Prot. 6358 promossa da Omissis, inerente lavori di riparazione dell'immobile ad uso abitazioni sito alla Frazione S. Martino del Comune di Montecorvino Rovella; omissis.....Dal confronto tra i grafici contenuti nella Tavola dello stato di progetto allegati alla Variante al permesso con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva quanto segue: Apertura di vano porta per consentire l'accesso dall'ambiente cucina/salone al bagno. Chiusura della finestra del bagno al piano terra. Assenza dei due semi-tramezzi interni al piano terra. Fermo restando ogni parere formale in*

¹⁷ 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.

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.

¹⁹ 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.



capo agli Enti preposti per competenza (Agenzia delle Entrate e Comune di Montecorvino Rovella), a fini puramente estimativi ed endo-procedurali, i costi relativi all'eventuale iter di regolarizzazione, sotto il profilo edilizio (da sottoporre comunque al parere degli Enti preposti), in merito alle lievi difformità edilizie tramite l'istruzione di opportuna pratica edilizia (SCA, SCIA e/o CILA in sanatoria) vengono quantificati, a fini puramente estimativi, in circa 2.000,00 Euro. Tale somma sarà detratta dal valore di mercato nella formazione del valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico, unitamente ad oneri di ultimazione impiantistica ed eventuali oneri di sicurezza anti-intrusione, il tutto come più dettagliatamente illustrato al successivo quesito di Stima. Per ulteriori dettagli si rimanda in ogni caso alla consultazione degli Allegati 7”.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V²⁰, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI²¹ legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite dalla perizia di stima, redatta dall'Ing. Tiziana Vastola, la quale si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso.

Provenienza all'esecutato del LOTTO UNICO: la consistenza riportata in catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella (SA) al **foglio 32, particella 138, subalterno 1**, è pervenute ad ..*Omissis* in virtù di atto di compravendita del 30.12.2010, Rep. 79142/27404 per notar *Omissis* trascritto il 04.01.2011 ai nn.285/241, dante causa *Omissis*.

Iscrizioni/Annotazioni/Trascrizioni/ Privilegi/Condominio.

Come in atti sul bene di cui al predetto Lotto Unico risultano:

- iscrizione del 04/01/2011, Reg. Part. 36, Reg. Gen. 286: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/12/2010, Rep. 79143/27405 -capitale + interessi €.157.500,00 - a favore di *Omissis*, creditore, contro *Omissis*, debitore;
- trascrizione del 09/11/2021 Reg. Part.36211, Reg. Gen. 45729, Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Rep. 5935 del 16.09/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di *Omissis* contro *Omissis*.

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 bis²² disp. Att. c.p.c.

Verrà, altresì, data diffusione di un annuncio della vendita, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti internet “Idealista.it”, “Casa.it”, “Bakeca.it” e “Subito.it” almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, sito in BATTIPAGLIA, cap 84091, alla via A. GRAMSCI, 21, dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 20:00.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, Avv. Stefano Benincasa, Custode dei beni pignorati ex art. 559²³ c.p.c., nominato con Ordinanza del 07-08/11/2023, previo appuntamento, da richiedersi tramite l'apposito modulo previsto sul portale delle

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto...

²³ Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti senza diritto a compenso. Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti. Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'articolo 534.



vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) o in alternativa tramite email (avv.stefanobenincasa@tiscali.it) contatto telefonico (Tel. 0828.309732 + Fax 0828.309732). Il Custode dei beni pignorati non accoglierà le richieste di visita espletate nel termine di sette giorni prima per il deposito dell'offerta.

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.

Battipaglia/Salerno li, 28.10.2024

Il P.D.V.
Avv. Stefano Benincasa

.....