

AVVISO DI VENDITA

Proc. Esec. n. 335/18 R.E. del TRIBUNALE DI SALERNO

L'avv. Lucio Siani (cod. fisc.: SNI LCU 74T30 H703U), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 13 dicembre 2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. 335/18 R.E. del Tribunale di Salerno, **rilevato**, che con la citata ordinanza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., **visto** il provvedimento del 15 ottobre 2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la ripresa delle attività di vendita già delegate secondo le disposizioni del precedente esperimento, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 11 febbraio 2025, alle ore 16.00 e segg.**, procederà alla **vendita pubblica senza incanto telematica, secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità "asincrona"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle **ore 13.00 del giorno 10 febbraio 2025**. Il professionista delegato avvisa, altresì, che il gestore della vendita telematica è la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.** ed il portale per lo svolgimento della vendita telematica è il sito <http://www.astetelematiche.it>

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

(come da relazione tecnica agli atti)

piena proprietà (1000/1000): Appartamento ubicato in Capaccio Paestum (SA) alla Via Carducci n. 57, piano 1. L'immobile è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada, realizzato in epoca antecedente al 1967, mentre la sopraelevazione è di epoca successiva. Il fabbricato è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (Sa) al Fg. 44, Part. 724, Sub. 1, piano T-1, Categoria A2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 80 mq, rendita 54,74 euro. Totale superficie convenzionale: 50,27 mq.

Il prezzo base per il Lotto unico è stabilito in €50.270,00 (Euro Cinquantamiladuecentosettanta virgola zero zero).

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad €37.702,50 (Euro Trentasettemilasettecentodieci virgola cinquanta) per il Lotto unico.

ANNOTAZIONI URBANISTICHE

Destinazione urbanistica: il Piano Regolatore vigente classifica l'immobile - area agricola di pianura- in zona A2 ad interesse storico artistico.

L'immobile pignorato è situato nella zona nord del Comune di Capaccio Paestum in provincia di Salerno. E' parte del centro storico di un Comune molto esteso e che comprende anche Capaccio Scalo e Paestum. L'edificio è situato, all'inizio della strada Costabile Carducci, in prossimità dell'edificio Comunale. Poco distante dall'istituto comprensivo e dalla scuola media. Per le altre scuole è necessario spostarsi verso Capaccio Scalo, Paestum o nei paesi limitrofi distanti solo pochi chilometri ai quali è collegata con limitate corse dell'autobus. Essendo un centro storico sono presenti piccoli negozi al dettaglio.

Lo stato esistente del cespite non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U. Si è rilevato che sono state realizzate modeste modifiche interne all'alloggio. Trattandosi di lavori interni che hanno apportato esclusivamente modifiche interne è possibile sanare i lavori effettuati con la pratica edilizia C.I.L.A. da presentare al Comune di Capaccio Paestum e successiva richiesta di agibilità secondo la normativa vigente; inoltre occorre presentare all'Ufficio del Catasto regolare richiesta di variazione catastale, ed è necessario effettuare la richiesta di inserimento in mappa del fabbricato, il tutto sostenendo un costo presumibile, per la pratica edilizia e quella catastale, di circa €4.160,00 oltre IVA ove dovuta.

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, l'esperto per la stima ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Capaccio, accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito antecedentemente al 1967, non è stata trovata documentazione inerente l'immobile. Non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio né altra pratica urbanistica.

Da ricerche espletate presso il comune di Capaccio non risulta richiesta di certificato di agibilità per il bene oggetto del presente avviso.

STATO DI POSSESSO

Custode giudiziario del immobile pignorato è il sottoscritto professionista delegato avv. Lucio Siani, con studio in Salerno, alla via G. Seripando, n. 18.

L'immobile pignorato risulta nel possesso materiale del debitore esecutato (*Tale detenzione cesserà di produrre effetti al momento del decreto di trasferimento ndr*).

* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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.¹ (*il procuratore legale² 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, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.³*); gli offerenti dovranno presentare, 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. 335/2018 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)⁴.

- 2) Detta dichiarazione deve contenere a pena di inefficacia:
- a) le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi, - *in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*),
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
 - c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva,
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata,
 - 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) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di

¹ I procuratori legali (*esclusivamente*) possono fare offerte per persone da nominare.

² Il termine deve intendersi sostituito da “avvocato” ex art. 3, l. 24 febbraio 1997, n. 27.

³ 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.

⁴ Fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

trasferimento non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta,

- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione,
 - j) la data, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero iban del conto dal quale è pervenuto il versamento,
 - k) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al capo precedente,
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁵, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁶, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 3) Detta dichiarazione deve, altresì, recare⁷:
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento,
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile,
 - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente;

all'offerta dovrà essere allegato:

- copia di un valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (**ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società**);
 - copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.
- 4) Nel caso di presentazione da parte di un minorenne, l'offerta 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.

⁵ 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.

⁶ 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 NDR con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

- 5) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.
- 6) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
- 7) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **120 (centoventi) giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.
- 8) 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, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 10 febbraio 2025.**
- 9) 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, comma 3⁸ 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 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
- 10) 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
- 11) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del

⁸Quando 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.

bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

12) **Solamente** 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. 15⁹, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, si dispone che l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avv.lucio.siani@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:** a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000000509209 – IBAN IT 84 J 08431 15200 000000509209 acceso presso la “BCC CAPACCIO PAESTUM SERINO” filiale di Salerno intestato al “Tribunale di Salerno proc esec imm n. 335/2018”, in misura non inferiore al **decimo del prezzo proposto**; d) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 2, 8 e 9 del presente avviso, salvo il disposto del punto 12; e) **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 ossia pari ad € 37.702,50 (Euro Trentasettemilasettecentodieci virgola cinquanta).**

⁹ 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.

15) In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

16) 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'offerta¹⁰**; 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.

17) In relazione al disposto di cui all'art. 20, comma 1, DM 32/2015, il professionista delegato autorizzerà alla partecipazione alle operazioni di vendita senza incanto esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

18) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato, salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

19) **In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà a gara ex art. 573 c.p.c., con le modalità della gara telematica ASINCRONA sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.:**

¹⁰ NDR Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

- a) la gara avrà inizio appena saranno aperte le buste e completate le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- b) i partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso **d'inizio gara** e potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore ;
- c) ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento nel periodo di durata della gara **nella misura minima, a pena di efficacia, di € 3.000,00 per il lotto unico.**

La gara avrà la 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 in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con la stipula di un apposito verbale, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Si avvisa che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione

sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

20) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dell'arch. Maria Teresa Iacolare, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione depositata agli atti, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, che si pone a fondamento del presente avviso; 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 degli 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.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi conto corrente n. 000000509209 – IBAN IT 84 J 08431 15200 000000509209 acceso presso la “BCC CAPACCIO PAESTUM SERINO” filiale di Salerno intestato al “Tribunale di Salerno proc esec imm n. 335/2018” (qualora il procedimento si basi su credito fondiario e

l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4¹¹, del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca mutuante, entro il termine sopraindicato, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. e previa precisazione analitica del medesimo da parte della stessa banca entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, detratto un accantonamento per spese di procedura nella misura tra il 15% e il 25% del prezzo di aggiudicazione, che sarà indicata dal professionista delegato, consegnando contestualmente allo stesso la quietanza emessa dalla banca mutuante e versando l'eventuale residuo sempre nel termine innanzi indicato); **il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.**¹² 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.¹³

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione delle stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Si precisa, altresì, che sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c. A tal uopo, l'esperto per la stima ha quantificato le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, per una cifra di circa €1.500,00 oltre iva.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, 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, nonché,

¹¹ 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.

¹² Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

¹³ 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.

Avv. Lucio Siani
Via G. Seripando, 18
Salerno
Tel. Fax 089.236139 Cell. 320.8328067
lsiani@email.it avv.lucio.siani@pec.it

almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito Internet www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima dell'esperto).

Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, nonché sul sito internet Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili/disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Si precisa che il professionista delegato è autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore precedente o surrogante, considerata la natura e l'ubicazione territoriale del bene, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il partecipante alle aste potrà ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno si può conseguire presso lo studio del professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI (<http://www.abi.it/>). Si invita gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso la sala aste allestita all'interno del Tribunale di Salerno, Cittadella Giudiziaria, Via Dalmazia n. 1, e presso il suo studio sito in Salerno, alla via G. Seripando n. 18, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo avviso, utilizzando i seguenti numeri e indirizzi: Tel.Fax 089/236139 - Cell. 347.1595883 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.00 alle ore 20.00); lsiani@email.it; avv.lucio.siani@pec.it.

Salerno, li 12.11.2024

PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Lucio Siani