

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura esecutiva n. R.G.E. 102/2022

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il dott. Sergio Giuliano, con studio in Salerno alla via VI Settembre 1860 n.24, professionista delegato, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, dott.ssa Francesca Sicilia in data 30/09/2024, nella procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.102/2022, promossa da AMCO-Asset management company S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Carmine Liguori

AVVISA

che il **giorno 22 (ventidue) gennaio 2025 alle ore 9,00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell'immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione dei beni come da relazione tecnica agli atti:

diritto di nuda proprietà pignorata: mansarda abitabile al piano secondo, con annesso box auto pertinenziale al piano seminterrato, siti in un fabbricato condominiale in località Serroni di Giffoni Sei Casali (SA), precisamente in Via Santa Croce n. 10.

- Bene n.1) nuda proprietà MANSARDA ABITABILE piano 2 –via Santa Croce n.10 Loc. Serroni Giffoni Sei Casali (SA) N.C.E.U. foglio 33 particella 539 subalterno 22, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale 59,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 58,00 mq, rendita catastale €.216,91;

- Bene n.2) nuda proprietà BOX AUTO PERTINENZIALE – via Santa Croce n.10 Loc. Serroni Giffoni Sei Casali (SA) N.C.E.U. foglio 33 particella 539 subalterno 15, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 20,00 mq, superficie totale 25,00 mq, rendita catastale €.29,95.

Regolarità urbanistica: concessione edilizia n.152 del 16/10/02 comune di Giffoni Sei Casali (prt. edilizia n. 314/02 prot. n. 5887/02). Concessione in variante in corso d'opera n. 11 del 3/03/03 (prt. edilizia n. 34/03 prot. n.125/03 del 3/03/03). Denuncia inizio attività del 30/03/05 (prt. edilizia prot. n.2740). Permesso di costruire n.3 del 4/02/11 per il cambio di destinazione d'uso finalizzato al recupero abitativo del sottotetto (la pratica si riferisce all'ex sub. 8 in cat. C/2, attuale sub. 22 in cat. A/2).

Stato di occupazione: occupato da terzi con contratto opponibile.

PREZZO

Il prezzo base di stima, è stabilito in **euro 13.950,00 (tredicimilanovecentocinquanta/00)**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad euro 10.463,00 (diecimilaquattrocentosessantatre/00)**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto nella predetta relazione. 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. Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni o pignoramenti, che se esistenti saranno cancellati a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a cura dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale, dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'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.), presentando, esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "**Offerta telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente **a pena di inefficacia:**

- a)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta;[in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, nell'ipotesi di aggiudicazione];
- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- c)** l'anno ed il numero di Ruolo Generale;
- 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 della vendita;
- h)** il prezzo offerto, il tempo ed il modo del pagamento; il termine di

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione; **i**) l'importo versato a titolo di cauzione; **l**) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento; **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, c. 5, D.M. 26.02.15, n. 32, o in alternativa quello di cui all'art. 12, c. 4, D.M. 26.02.15, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal suddetto regolamento; **o**) il numero di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; **p**) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile; **q**) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; **r**) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; **s**) copia di documento di identità dell'offerente e se necessario con la documentazione comprovante i poteri o la legittimazione in caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità e copia di valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (va allegata la copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal cancelliere o da altro pubblico ufficiale) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; **t**) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **u**) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte digitalmente e trasmesse, unitamente agli allegati, entro **le ore 9 (nove) del giorno 21 (ventuno) gennaio 2025** o sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo casella di posta elettronica certificata oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna; 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.

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, 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 bonifico o carta di credito).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it e l'offerta si

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato intestato al Tribunale di Salerno Proc. n. 102/2022 RGE con IBAN:**

IT81M0834215201016010001098 in essere presso la BCC di Aquara (filiale di Salerno 2). Il bonifico, con causale "Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 102/2022, cauzione", dovrà essere effettuato almeno 48 ore precedenti le operazioni di vendita o

comunque nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora **nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa sarà dichiarata inammissibile.** In alternativa, 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 escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari.

VERIFICA DELLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 22 (ventidue) gennaio 2025 alle ore 9,00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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

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

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara avrà inizio

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

subito dopo l'apertura delle buste e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, pari ad €.1.000,00.

Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione o nel diverso termine indicato nell'offerta, mediante accredito sul medesimo conto corrente ove è stata versata la cauzione.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà fatta pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta, e pubblicità on-line su un sito Internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet www.astegiudiziarie.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (con annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it).

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI (o c/o lo studio professionale del delegato alla vendita). Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

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, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Eventuali costi occorrenti alla materiale

Sergio Giuliano

dottore commercialista - revisore contabile

via VI settembre 1860 n.24 – 84128/Salerno

tel. e fax 089752200

Mail: s.giuliano@commercialistisalerno.it

PEC: s.giuliano@pec.commercialistisalerno.it

liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, effettuerà presso il suo studio tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico.

La documentazione integrale potrà essere consultata presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno (SA) alla via VI settembre 1860 n. 24, previo appuntamento telefonico al numero: 089752200; dalla detta documentazione si evince, altresì, che nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il dott. Sergio Giuliano con studio in Salerno alla via 6 settembre 1860 n. 24, recapito telefonico: 089752200.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si fa riferimento alle norme di legge.

Salerno, 20.11.2024.

Il professionista delegato.
dott. Sergio Giuliano