

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

I ° avviso di vendita telematica asincrona

Il sottoscritto avv. Marco Oliviero(CF: LVR MRC 78E06 H703F) professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno dott.ssa Faracchio ex art. 591 bis c.p.c, giusta ordinanza del 10 febbraio 2023 e resa nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 372/2019, preso atto del contenuto della predetta ordinanza ed esaminata la relazione di stima redatta e depositata dall'esperto, Arch. Anna Pia Tuosto in data 24/08/2020, nonché della successiva integrazione depositata dal ctu in data 15/04/24 a norma dell'art. 490c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 gennaio 2025 alle ore 16:00** presso il suo studio sito in Salerno alla Piazza Casalbore n. 25, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione di stima agli atti della procedura alla quale integralmente ci si richiama)

LOTTO UNICO

Quota pari al 100% dell'immobile sito in Battipaglia (SA) alla via A. Meli n° 15, costituito da un appartamento posto al piano I°, int. 3, composto da corridoio, n° 4 vani, cucina, un bagno, n° 2 ripostigli e n° 2 balconi.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Battipaglia alla via G. Leopardi snc, al foglio 19, particella 80 sub 4, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rendita € 469,98.

L'immobile confina con: con l'int. n° 2, traversa di via G. Leopardi, via Meli, int. n° 4 e pianerottolo.

E' da osservare che la via del fabbricato in cui insiste l'appartamento è, attualmente, via A. Meli n° 15, e non via G. Leopardi come indicato in Catasto.

CONFINI E DESCRIZIONE

L'appartamento confina con l'int. n° 2, traversa di via G. Leopardi, via Meli, int. n° 4 e pianerottolo.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è composto da n° 7 piani, oltre il piano terra.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a..

I solai sono in laterocemento.

Le tompagnature in laterizi.

Un ascensore ed un vano scala a due rampe collegano il piano terra con i sovrastanti n°7 piani Dal portone condominiale in via A Meli n° 15 si accede all'androne al piano terra e utilizzando l'ascensore e/o il vano scala si raggiunge il pianerottolo del piano 1° ove sono presenti n° 7 portoncini di caposcala.

L'immobile in oggetto ha accesso dal portoncino indicato con il n° 3 di interno.

Il portoncino immette in un lungo corridoio a forma di "L".

Inizialmente sul lato lungo della "L", a sinistra, sono presenti n° 2 porte che immettono in una camera ed in un ampio soggiorno, mentre sulla destra è presente un ripostiglio.

Svoltando a sinistra, percorrendo poi il lato corto della "L", sono presenti sulla destra n° 2 camere da letto e sulla sinistra un secondo ripostiglio, un'ulteriore porta del soggiorno e la cucina. In fondo al corridoio è presente un bagno. Tutte le stanze e la cucina possono accedere ad uno dei n° 2 balconi di cui è dotato l'appartamento; solo la prima stanza ed il bagno sono dotati di finestre.

Gli intonaci interni sono del tipo civile.

I pavimenti sono in segati di marmo-cemento.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

Gli impianti presenti sono: elettrico (del tipo sottotraccia, con fili rigidi e senza messa a terra), idrico, gas di città (non collegato), citofonico.

Le bussole interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, corredati di persiane avvolgibili in plastica.

L'appartamento non è dotato di impianti di riscaldamento e condizionamento.

Altri particolari sullo stato dei luoghi dell'appartamento sono rilevabili dalle fotografie effettuate dalla C.T.U. alla quale integralmente si rimanda.

IN CATASTO: L'appartamento oggetto del pignoramento è così riportato in Catasto: appartamento sito in Battipaglia alla via G. Leopardi snc piano:1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio 19, particella 80, sub 4, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rendita € 469,98.

E' da osservare che la via del fabbricato in cui insiste l'appartamento è, attualmente, via A. Meli n° 15, e non via G. Leopardi come indicato in Catasto.

Non esistono altre procedure esecutive gravanti sull'appartamento.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

PREZZO

- PREZZO BASE: EURO 119.000,00(CENTODICIANNOVEMILA,00 EURO)

Ciascun interessato potrà presentare **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso, ossia **Euro 89.250,00** pari al 75% del prezzo base.

- CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

- IBAN: IT 58 T 01030 15200 000006794189 da utilizzare per il versamento della cauzione, del saldo prezzo e del fondo spese.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile), la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica è: zona omogenea " B2 " - Residenziale di completamento.

L'immobile risulta regolarmente realizzato e dotato di certificato di abitabilità
ci si riporta comunque alle valutazioni fatte dallo stimatore Arch. Anna Pia Tuosto nella perizia
di stima del 24/8/2020 e nella successiva integrazione del 15/04/24, alle quali espressamente si
rinvia.

Disponibilità del bene: il bene è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZA

I omissis sono divenuti comproprietari, ognuno per il 50%, dell'immobile quali unici eredi della
de cuius omissis per rinuncia all'eredità del coniuge omissis in virtù di dichiarazione di
successione del 04/03/2010 presso l'Ufficio del Registro di Salerno (n. 467 – vol. 9990 del
09/03/2010).

Con tale dichiarazione di successione pervengono ai due germani il 100% dell'appartamento in
oggetto oltre che il 100% di n° 2 immobili ed il 100% di n° 2 terreni tutti in Montecorvino
Rovella.

L'accettazione tacita dell'eredità ricevuta da parte dei germani si è avuta con il primo atto che
ha riguardato i beni provenienti dall'eredità.

Infatti, con l'atto del notaio Restaino Luca del 27/06/2013 (repertorio 3692/2827) relativo
all'immobile riportato nel Catasto fabbricati di Montecorvino Rovella al foglio 8, part. 513, sub
7 ed inserito nella successione al progressivo n. 002, si è avuta l'accettazione tacita dell'eredità
che il notaio Restaino Luca ha trascritto ai nn. 24575/20335 con la presentazione n° 193 del
10/07/2013.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

**1) ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 19/06/2009 AI NN. 28366/3305 PER € 340.000,00
(CAPITALE € 170.000,00) A FAVORE DI OMISSIS.**

**2) TRASCRIZIONE DEL 27/11/2019 N° REG. GEN. 46762 E N° REG. PART. 35867
(VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).**

ONERI CONDOMINIALI

Residuano oneri condominiali ordinari impagati per euro 47,65.

Ed oneri straordinari impagati per euro 582,59 come da comunicazione pervenuta
dall'amministratore del Condominio, (allegata).

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato e i costi di
cancellazione delle stesse, si rimanda integralmente alla relazione di stima ed all'integrazione

della stessa, fermo restando che il conteggio definitivo sarà effettuato dal P.D. solo in sede di materiale predisposizione ed esecuzione dei relativi adempimenti.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso si rimanda alla perizia di stima ed alla integrazione alla stessa nonché agli atti della procedura. **La perizia di stima e la successiva integrazione a firma dell' Arch. Anna Pia Tuosto, sarà accessibile sul PVP e dal sito www.astegiudiziarie.it ove sarà pubblicata unitamente al presente avviso.** È onere degli interessati prenderne accurata visione in quanto contenente ogni informazione utile a garantire la tutela degli eventuali offerenti.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, possono visionare l'unità immobiliare posta in vendita per il tramite del custode giudiziario, avv. Marco Oliviero, con studio in Salerno, alla Piazza Casalbore n. 25 telefono 089 9781081, inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile".

Si precisa che sussiste la possibilità, per i partecipanti all'asta, di 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.

E' possibile conseguire, presso lo studio del sottoscritto professionista o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile reperire anche il recapito telefonico, presso il sottoscritto professionista o presso il sito internet dell'ABI;

*** **

1. DISPOSIZIONI GENERALI.

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie in Linea Spa**

La piattaforma web per la gestione della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

Il referente della procedura è il professionista delegato, **Avv. Marco Oliviero**

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI

ALLEGATI. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. - escluso il debitore e gli altrisoggetti a cui è fatto divieto dalla legge - è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) altresì legittimato, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., ad effettuare le stesse per persona da nominare (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato di speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi*

di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia**, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia**:

1. i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della p.iva (nome, cognome, stato civile, data di nascita, 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, in caso di aggiudicazione;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. l'indicazione del prezzo offerto, del termine e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
9. il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
10. l'importo versato a titolo di cauzione;
11. la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
12. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto n. 11;
13. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere (allegati):

[Le dichiarazioni e i dati richiesti che non siano previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta].

- 15.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 16.** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 17.** copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 18.** copia di valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (*ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare*). 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 (*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. 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*);
- 19.** 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., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**
- b) se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato;**
- c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa (sopra indicato), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

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, PVP, del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse (depositate), unitamente agli allegati, entro le ore 16.00 del giorno 30 GENNAIO 2025 (precedente la data fissata per la vendita); 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 richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna.

A tale riguardo si avvisa 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 (la ricevuta deve essere generata entro la data e l'ora del termine innanzi fissato per il deposito delle offerte); **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), salvo che non sia esentato ai sensi del DPR 447/2000; **c)** 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 bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo; **d)** 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.

A pena d'inammissibilità, l'offerta 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.

In alternativa, l'offerta (in uno ai documenti allegati) potrà essere 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 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 (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015*).

Mancato funzionamento dei servizi informatici:

- a)** esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento 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. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita, Avv. Marco Oliviero: **avvmarcooliviero@pec.ordineforense.salerno.it;**
- b)** 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.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n. 372/2019 al seguente IBAN **IT 58 T 01030 15200 000006794189** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. R.G.E. 372/2019 lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e delibazione sulle stesse non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della

cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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 D. Lgs 1° settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo pec, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 cpc.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

ESAME DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Il giorno **31 GENNAIO 2025** il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte tramite il portale www.astetelematiche.it all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti, 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 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

GARA TRA GLI OFFERENTI

All'adunanza fissata per l'esame delle offerte, le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

La partecipazione degli offerenti, 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. 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.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti (mancata connessione) l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente. Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara, tuttavia, ogni offerente ammesso è libero di partecipare o meno. **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. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di Euro 3.000,00 (**RILANCI MINIMO EURO 3.000,00**). **Extra Time/Prolungamento gara:** qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Alla scadenza della gara, all'esito di eventuale prolungamento, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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, quindi, se la gara non può avere luogo per

mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (*da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta*). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Comunicazioni in fase di gara: 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 e con 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.

SALDO PREZZO

Disposta l'aggiudicazione, l'offerente dovrà provvedere a versare, nel termine di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul seguente **IBAN: IT 58 T 01030 15200 000006794189** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.

In caso di bene gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25%.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al quindici per cento **15%** del prezzo di aggiudicazione); - che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redige prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procede alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), nella misura prevista dalla legge, da versarsi al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario, **su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.**

Il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo è prorogabile esclusivamente per giusta causa e su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

Il caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito all'importo della cauzione acquisita dalla procedura risultasse inferiore al prezzo dell'aggiudicazione revocata, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 cpc.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13,00 previo appuntamento telefonico al n. 089 9781081.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati e la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Salerno 22.11.24

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Oliviero