

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.149/2019**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA**  
**DELEGATA ALLA VENDITA:DOTT.SSA NICOLINA VITOLO**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**CON PLURIMI RILANCI**

La dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia(SA), Viale Brodolini n.26 c/o Majestic Business Center, delegata alla vendita della procedura esecutiva immobiliare n.149/2019 Tribunale di Salerno , avvisa ai sensi dell'art.490 c.p.c che il giorno **06 marzo 2025** alle ore 14,00 procederà tramite piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) al primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica asincrona secondo il sistema dei plurimi rilanci entro ventiquattro ore dal suo inizio, dell'immobile di seguito descritto, costituente un Lotto unico:

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO NEL CENTRO STORICO DI SALERNO ALLA VIA PORTA SAN NICOLA N.2, superficie utile netta di 69,95 mq e superficie commerciale di 98,63 mq;**

**Prezzo a base d'asta €159.900,00 (centocinquantanovemilanovecento/00);**

**Offerta minima € 120.000,00 (centoventimila/00);**

**Cauzione pari al 10 % del prezzo offerto;**

**Deposito offerta entro le ore 12:00 del 05/03/2025**

**Rilancio minimo di €3.000,00;**

**DESCRIZIONE COMMERCIALE:** L'immobile pignorato corrisponde a un cespite ubicato nel centro storico di Salerno alla via Porta San Nicola, civ. 2, piano primo. La zona urbana in cui insiste l'immobile è situata nella parte alta del centro storico, in vicinanza di strutture e infrastrutture come il conservatorio di musica G. Martucci, diverse Chiese cattoliche e conventi, il giardino della Minerva, archivio comunale, scuole primarie e secondarie di primo grado, svincolo autostradale (un km circa); carenti sono parcheggi e garage pubblici. Le unità immobiliari del fabbricato sono accessibili da via Porta San Nicola, 2 (parte a valle) e da via Salvatore De Renzi (parte a monte). L'immobile - facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, rampa di scale e copertura a falde - a destinazione residenziale di

tipo popolare, presenta strutture portanti verticali in muratura, strutture orizzontali costituite da volta a botte e solai in putrelle di acciaio con interposti tavelloni in laterizio. Il cespite è composto da un piccolo ingresso dal quale si accede al soggiorno con doppia esposizione (finestra con inferriata su scala interna condominiale e finestra su stradina di smaltimento delle acque pubbliche sul lato ovest). Il soggiorno presenta una scarsa illuminazione naturale, dovuta alla conformazione allungata che ne limita l'ingresso della luce naturale dall'unica finestra lucifera dotata di inferriata (l'altra finestra affaccia su scala condominiale). Dal soggiorno si accede sul lato destro ad un'ambiente confinante con terrapieno, anch'esso poco luminoso, destinato a cucina e bagno, dotato di finestra prospettante sulla stradina di cui sopra, coperto da volta a botte, suddiviso parzialmente da soppalco in acciaio non completo, rivestito, sul lato del terrapieno da un rivestimento ceramico per la parte bassa e un rivestimento di cartongesso idrorepellente dalla tipica colorazione verde resistente all'acqua e all'elevata umidità per la parte alta. Altresì, è adiacente alla finestra uno spazio aperto destinato a bagno, dotato di wc e doccia a pavimento, rivestito con frammenti di piastrelle disposte a mosaico. Dal soggiorno si accede sul lato sinistro ad un ambiente destinato a camera da letto, dotato di finestra esposta ad ovest e continuando, altra camera destinata a studio. Quest'ultimo ambiente presenta un solaio in putrelle di acciaio e tavelloni non intonacato, strutture lignee costituenti le travi del solaio originario e balcone aperto su terrazzino, esposto a sud con vista panoramica sul centro storico e sul golfo di Salerno. L'esposizione consente un buon grado di illuminazione del locale. Il terrazzino è dotato di cancellata in ferro e di tenda da sole (scorrevole ed avvolgibile) montata su struttura in alluminio preverniciato di colore bianco.

A servizio dell'abitazione un piccolo ripostiglio (locale accessorio sottoscala) disposto all'ingresso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non completo, caratterizzato da cavidotti aerei e di impianto idrico-sanitario. Assente l'impianto di riscaldamento, del gas e ascensore condominiale.

Le altezze interne di alcuni ambienti abitabili (letto, soggiorno, cucina e bagno) risultano leggermente inferiori rispetto quelle minime fissate dai requisiti igienico-sanitari (D.M. del 05/07/1975 e recepite dai regolamenti edilizi) in 2,70 m per i locali abitabili e 2,40 m per locali accessori. Questa lieve differenza è rappresentata dalla presenza del nuovo pavimento sovrapposto a quello esistente (che ne ha alzato la quota) e l'imposta più bassa delle travi in acciaio del soppalco. L'immobile oggetto di pignoramento mostra chiaramente uno stato di lavori edili incompiuti, segnalati allo sportello unico edilizia del Comune di Salerno con segnalazione certificata di attività (SCIA) prot. n. A241428 del 28/12/2011.

L'immobile presenta uno stato di manutenzione generale mediocre, dovuto alla presenza di umidità nella parte nord in adiacenza del retrostante terrapieno e dovuto alla presenza di opere incompiute di lavori edili.

Presenta una pavimentazione, incollata su quella preesistente, in gres porcellanato di colore grigio per il soggiorno, lo studio e la camera da letto, una pavimentazione in

ceramica con motivi geometrici per l'ingresso, una pavimentazione in gres "tipo cotto" per la cucina e il bagno.

L'immobile è dotato di impianti privi di certificazione di conformità, in particolare quello elettrico non è completo, caratterizzato da cavidotti aerei, quello di riscaldamento e gas sono assenti.

Il cespite presenta un'esposizione prevalente verso ovest.

L'unico punto panoramico e di ottima esposizione è la camera destinata a studio con il suo terrazzino prendi-sole.

**DIRITTO REALE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO: PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO**

**DATI CATASTALI :** APPARTAMENTO IN VIA PORTA SAN NICOLA, CIV. 2, PIANO PRIMO, I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile ventennale a firma del notaio in Bisignano avv. Sergio Cappelli.

**IDENTIFICATO IN CATASTO NCEU SALERNO AL FOGLIO N. 64, P.LLA. N. 171, SUB N. 20, CATEGORIA CATASTALE A/4, VANI, SUPERFICIE COMMERCIALE 98,63 mq, SUPERFICIE UTILE NETTA 69,95mq.**

**ONERI CONDOMINIALI:** L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 252,95.

**CONFINI:** confina a nord con terrapieno, a est con scala condominiale, a sud con via Porta San Nicola e a ovest con canale di smaltimento acque meteoriche.

**REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:** Dalla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali risulta:

- nessun documento/dato è presente, presso i terminali dell'archivio storico, attestante la data di costruzione del fabbricato e quindi dell'immobile;
- nessuna richiesta di rilascio certificato di agibilità è stata presentata sull'immobile pignorato;
- per la presentazione di segnalazione certificata di attività (SCIA) con prot. n. A241428 del 28/12/2011, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento delle finiture, alla realizzazione/adequamento degli impianti, si segnala che non risulta agli atti del Comune la dichiarazione di fine lavori che certifica la conclusione delle opere e successiva segnalazione certificata di agibilità.

**STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE:** ATTUALMENTE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO.

**PERIZIA REDATTA DALL'ARCH.CARMINE SABATINO, A CUI SI RINVIA PER OGNI ULTERIORE DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI ALLA PERIZIA;**

**IPOTECHE E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO:**

Il bene pignorato è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Fasano Matteo il 19/04/2011, Repertorio 49668/126173, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN.15777/2456 di formalità in favore di Banco Di Napoli spa;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno (SA) il 23/04/2019, Repertorio 3789, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/05/2019 ai NN.17276/13371 di formalità in favore di Intesa Sanpaolo spa;

L'immobile è assoggettato a Vincolo Paesaggistico ex D.M. 27/02/1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L.29/06/39 n.1497). Tale vincolo presuppone la conservazione del bene nelle sue caratteristiche tipologiche e architettoniche potendo eseguire quelle trasformazioni edilizie compatibili con lo strumento legislativo.

**IMPOSTE :** L'ATTO DI COMPRAVENDITA È SOGGETTO AL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI

*INOLTRE L'AGGIUDICATARIO DEVE PROVVEDERE AGLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ: IMPOSTA E TASSA IPOTECARIE, IMPOSTA DI BOLLO.*

## **VISITE - SITO WEB**

Il delegato alla vendita invita a visionare il sito web [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

Il delegato alla vendita assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" oppure contattando la delegata ai numeri telefonici 0828 303258, 3384172497 o all'indirizzo mail [n.vitolo@commercialistisalerno.it](mailto:n.vitolo@commercialistisalerno.it).

## **PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI**

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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 o 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.

Per quanto sopra qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita coattiva avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità;

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di prendere visione dei documenti della procedura, della perizia di stima e delle condizioni di fatto degli immobili;

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'acquirente;

Gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario;

La liberazione dell'immobile da eventuali iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art.560, comma 6,c.p.c..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITÀ DELLA GARA**

A cura della professionista delegata alla vendita con sede in Battipaglia(SA), a mezzo adempimento degli obblighi pubblicitari sul [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) e svolgimento della procedura competitiva di vendita attraverso collegamento operato dallo studio della delegata al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) il giorno 06 marzo 2025 alle ore 14.00, avrà luogo la VENDITA COMPETITIVA nella modalità asincrona telematica con il sistema dei plurimi **rilanci** fatta salva l'applicazione dell'art.573, commi 2 e 4,c.p.c..

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo di stima innanzi indicato, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, pari al prezzo offerto di  
**€120.000,00 (centoventimila/00).**

### AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà pubblicato continuamente sul sito internet per l'intera durata della presente procedura.

Nell'avviso saranno indicati:

- ✓ il giorno dell'esame delle offerte;
- ✓ il prezzo base di vendita;
- ✓ l'offerta minima di partecipazione
- ✓ il rilancio minimo rinviando per le ulteriori indicazioni al presente Disciplinare.

### UNICA OFFERTA

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Qualora sia stata presentata una sola offerta valida e tale offerta sia pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che la professionista delegata ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una vendita nuova in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c..

### MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta (ovvero se previsto superiori al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta) e **nessuno degli offerenti si colleghi per la gara telematica e/o nessuno formuli offerte** la delegata alla vendita disporrà la vendita a favore del maggiore offerente indicando come tale: a) quella con il maggiore prezzo; b), a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione; c) a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

#### Contenuto dell'offerta ed allegati

La gara si svolgerà nella modalità asincrona dei plurimi rilanci e si conclude entro le ventiquattro ore, con precisione ha inizio giorno 6 marzo 2025 alle ore 14:00 e di conclude il giorno 7 marzo 2025 alle ore 14:00.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dalla delegata alla vendita al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

## TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente al massimo entro le ore 12:00 del 05/03/2025, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato al Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva Immobiliare n.149/2019 **IBAN IT 96 F 03268 15202 052804527772** specificando nella causale del bonifico **“versamento cauzione per il lotto unico in Salerno”**.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma I, 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 III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che 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 III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona,

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione mediante fidejussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1 settembre 1993 n.385. In tal caso l'offerente deve comunicare mediante pec la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c..

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta, che firmata digitalmente, dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” presente sul portale.

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore delle vendite telematiche 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 sarà formulata con invio alla posta elettronica certificata della delegata [n.vitolo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:n.vitolo@pec.commercialistisalerno.it).

Nel caso 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 D.M. n.32 del 2015, 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 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.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo virtuale deve essere versato a parte sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo web <https://pst.giustizia.it>, Sezione Servizi Pagamenti PagoPa, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova Richiesta di pagamento. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo deve essere allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

## OFFERTA

Nell'offerta dovranno essere riportati :

I dati identificativi dell'offerente (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).

Numero di Ruolo Generale ed anno della procedura esecutiva immobiliare;

Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;

La descrizione del bene

Il referente della procedura

L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

l'importo versato a titolo di cauzione

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

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

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
- 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
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali
- copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione
- Indicazione del **prezzo offerto** (pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base ma comunque non inferiore all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;**
- copia di un valido documento di identità dell'offerente, e se è necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;
- Nel caso di presentazione da parte di minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia, attestandone la conformità e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta da tutti gli offerenti ed autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla gara in sede di asta telematica).
- 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 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.)

## **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente al massimo nelle ventiquattro ore precedenti le operazioni di vendita e comunque nel tempo utile da consentire l'accredito entro le ore 12 del giorno 05/03/2025 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, la delegata alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente entro le ore 12 del 05/03/2025 stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;**
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo**

**prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;**

**L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. ( e sotto meglio precisato);**

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

l'importo offerto per l'acquisto del Lotto;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento)

se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

## **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il giorno 06 marzo 2025 alle ore 14:00 tramite il portale del gestore della vendita telematiche [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)-accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte **ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute;**

Solo le offerte giudicate regolari, indipendentemente dal prezzo offerto, abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona con rilanci plurimi entro le ventiquattro ore, con precisione entro le ore 14:00 del 7 marzo 2025.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è pari a quello indicato nella descrizione, €3.000,00. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento. Qualora vengono 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 offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio della delegata entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno lavorativo successivo; il bene verrà definitivamente aggiudicati dalla professionista delegata, facendosi così luogo alla vendita 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicata dall'offerente o tramite sms. Tali strumenti sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica è l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e /o sms non invalida lo svolgimento della gara né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO ED ACCESSORI**

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare tutto quanto sopra, nel termine indicato di 15 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

#### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente, codice IBAN IT 96 F 03268 15202 052804527772 intestato al Tribunale di Salerno, Procedura Es.Imm.n.149/19 RGE il residuo prezzo **nel termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.**

#### **IMMISSIONE IN POSSESSO**

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dell'immobile a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

#### **FORO COMPETENTE E CONDIZIONI**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Salerno.

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguente modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.a.sito.abilitato](http://www.a.sito.abilitato) alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. e tramite il sistema

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

### **COMUNICAZIONI VINCOLANTI**

La professionista delegata alla vendita rende noto:

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della procedura. L'azienda è venduta a corpo e non a misura, come vista e piaciuta. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

che il presente avviso e disciplinare di vendita e le perizie di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it); <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>

che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni anche e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;

che per ulteriori informazioni sarà possibile contattare la professionista a mezzo pec;

che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale di Astalegale.net s.p.a. dal lunedì al venerdì tel. 0280030011.

### **VARIE**

il professionista delegato precisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 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, sono eseguite dalla delegata presso il suo studio

in Battipaglia, Viale G.Brodolini n.26 c/o Majestic Business Center.

I partecipanti all'asta potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al Protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Si avvisa che è possibile presso lo studio della delegata o presso il sito internet dell'ABI, consultare l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno.

Le sedi delle agenzie e delle filiali incaricate dalle banche potranno essere contattate direttamente, acquisendo il recapito telefonico presso lo studio della professionista delegata o presso il sito internet dell'ABI.

Salerno, lì 21 novembre 2024

**La professionista delegata alla vendita**

*Dott.ssa Nicolina Vitolo*