

## TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

### TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

#### DI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 402/13 R.G.E.

Il sottoscritto **Dott. Walter Ivone**, con studio in Salerno al Corso Garibaldi n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio del resa in data 19.12.2024 nella procedura esecutiva immobiliare **N. 402/13 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, Terza Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, considerato che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal Decreto Legge N. 83/2015, convertito con modificazioni nella Legge N. 132/2015, la vendita senza incanto esclusivamente in modalità telematica del compendio pignorato, come descritto ed identificato negli elaborati peritali redatti dagli esperti, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **16 APRILE 2025 ALLE ORE 10:00** si svolgerà al prezzo di stima il primo tentativo di vendita pubblica senza incanto telematico con modalità **“asincrona” con plurimi rilanci**, tramite la piattaforma telematica **www.spazioaste.it** e quindi all'esame delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed alla gara tra gli offerenti - se presentate in misura superiore ad una - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. degli immobili di seguito descritti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica integrativa agli atti):**

#### LOTTO DUE

**PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ (1/1) DI UN LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 2,00 MQ.** Il locale è ubicato al piano terra sotto la scala di accesso al primo livello e si accede dal lato ovest del fabbricato su Piazza Gaetano Cantilena N. 9 attraversando l'androne del fabbricato.

**COMUNE DI UBICAZIONE: MINORI (SA) - PIAZZA GAETANO CANTILENA N. 9**

**DATI CATASTALI:** in NCEU di detto Comune al foglio 5, particella 578, sub 14, Ctg. C/2, Classe 2, Consistenza 2mq, Sup. Catastale 4mq, Rendita Catastale € 2,38.

**REGOLARITÀ EDILIZIA/CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** Per detto manufatto, di antica realizzazione, non risultano rilasciate dal comune di Minori autorizzazioni edilizie e/o condoni e certificati di agibilità. Si precisa che per quanto rilevato durante il sopralluogo operato dal c.t.u., detti immobili non sembrano aver subito trasformazioni edilizie richiedenti titolo



abilitativo.

**OSSERVAZIONI CATASTALI:** Il fabbricato individuato dalla p.lla 578 risulta correttamente inserito in mappa catastale. Catastalmente detto bene non risulta aggiornato e, pertanto, la proprietà non risulta ancora intestata per l'intero (1/1) al debitore esecutato.

**CONFINI DEL LOTTO DUE:** a nord con corte esterna, a sud con androne comune, ad est con rampa scale e ad ovest: con Piazza Gaetano Cantilena.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il bene posto in vendita è libero.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo base, pari al valore di stima, è stabilito in **€ 4.800,00** (diconsi euro quattromilaottocento/00) per il **Lotto Due**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 3.600,00** (diconsi euro tremilaseicento/00) per il **Lotto Due**. In caso di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, esclusivamente nel rispetto dell'importo minimo di **€ 1.000,00** (diconsi euro mille/00).

Come indicato, ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità descritte in seguito, un'offerta minima di acquisto più bassa rispetto al prezzo base purché non inferiore del 25% rispetto a tale valore.

**LOTTO QUATTRO**

**PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ (1/1) DI UN LOCALE DI CIRCA 253,00 MQ.**

Il locale, ubicato in una zona semicentrale del comune di Minori in un antico fabbricato, consiste in un'unità composta da piano terra e piano primo. All'immobile si accede da una vetusta porta in ferro. Attraversando un ambiente con copertura a volta, in cui peraltro sono ubicate le scale artigianali in legno di accesso per il primo livello, si raggiunge un'area scoperta, contornata sul lato sud da una zona con copertura a volta. Imboccando le vetuste scale in legno nella zona di ingresso si raggiunge un ballatoio da cui mediante una porta ubicata in fondo si accede all'unità immobiliare del I livello. Detta unità immobiliare si compone di un vano principale dotato di terrazzo sul lato nord e di un ulteriore vano ubicato ad un livello superiore raggiungibile a mezzo di scala interna.

**I luoghi si presentano fatiscenti ed in stato totale di abbandono.**

**COMUNE DI UBICAZIONE: MINORI (SA) – CORSO VITTORIO EMANUELE  
(ATUALE VIA PIOPPI)**



**DATI CATASTALI:** in NCEU di detto Comune al foglio 3, particella 279, sub 14, Ctg. C/2, Classe 1, Consistenza 252mq, Sup. Catastale 471mq, Rendita Catastale € 248,26.

**REGOLARITÀ EDILIZIA/CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** Per detto manufatto, di antica realizzazione, non risultano rilasciate dal comune di Minori autorizzazioni edilizie e/o condoni e certificati di agibilità. Si precisa che per quanto rilevato durante il sopralluogo operato dal c.t.u., detti immobili non sembrano aver subito trasformazioni edilizie richiedenti titolo abilitativo.

**CONFINI DEL LOTTO QUATTRO:** a nord con altra U.I.U. non eseguita, ad est con Corso Vittorio Emanuele (attuale Via Pioppi) e sub 26 eseguita, a ovest con altra U.I.U. non eseguita e a sud con altra U.I.U. non eseguita.

**RILIEVO METRICO DEL C.T.U.:** Il c.t.u., dai rilievi eseguiti in loco, ha desunto il seguente computo delle superfici caratterizzanti il lotto:

	<b>SUPERFICI (m<sup>2</sup>)</b>
<b>SUPERFICIE UTILE NETTA (PIANO TERRA)</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>AREA SEMISCOPERTA (PIANO TERRA)</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>AREA SCOPERTA (PIANO TERRA)</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE UTILE NETTA (PIANO PRIMO)</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>TERRAZZO (PIANO PRIMO)</b>	30,00 m <sup>2</sup>

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il bene posto in vendita è libero.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo base, pari al valore di stima, è stabilito in **€ 249.800,00** (diconsi euro duecentoquarantanovemilaottocento/00) per il **Lotto Quattro**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 187.350,00** (diconsi euro centottantasettemilatrecentocinquanta/00) per il **Lotto Quattro**. In caso di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, esclusivamente nel rispetto dell'importo minimo di **€ 5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00).

Come indicato, ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità descritte in seguito, un'offerta minima di acquisto più bassa rispetto al prezzo base purché non inferiore del 25% rispetto a tale valore.



## **LOTTO SEI**

**PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ (1/1) DI UN FONDO RUSTICO DI 39.860 MQ.** Il bene consiste in un fondo boschivo di 39.860 mq con caratteristiche miste tra collinare e montuoso. E' ubicato ad un'altitudine di 315 m s.l.m nei pressi di Sambuco, frazione di Ravello distante circa 3 Km dal centro del predetto comune conosciuta come il "polmone" di Ravello ed è coperto da un manto di castagneti e macchia mediterranea

**COMUNE DI UBICAZIONE: RAVELLO (SA)**

**DATI CATASTALI:** in NCT di detto Comune al foglio 3, particella 56, bosco ceduo di classe 3, 39.860 mq, R.D. € 32,94, R.A. € 4,12.

**REGOLARITÀ EDILIZIA/CERTIFICATO DI AGIBILITÀ:** il terreno ricade ai sensi del PRG comune di Ravello in ZONA ESP - zona di tutela silvo-pastorale, nonché in ZONA TERRITORIALE 1/b – tutela dell'ambiente naturale 2° grado del Piano Urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana con i seguenti vincoli:

- ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: in parte in ZONA P2 (pericolosità media) in parte in ZONA P3 (pericolosità elevata) in parte in ZONA P4 (pericolosità molto elevata) in relazione al RISCHIO FRANA;

- ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: in parte in ZONA P2 (pericolosità media) in parte in ZONA P3 (pericolosità elevata) in parte in ZONA P4 (pericolosità molto elevata) in relazione al PERICOLOSITÀ DA FRANA;

- in ZONA B (Area di Riserva Generale) del Parco Regionale dei Monti Lattari.

**OSSERVAZIONI CATASTALI:** Il fabbricato individuato dalla p.lla 578 risulta correttamente inserito in mappa catastale. Catastalmente detto bene non risulta aggiornato e, pertanto, la proprietà non risulta ancora intestata per l'intero (1/1) al debitore esecutato.

**CONFINI DEL LOTTO QUATTRO:** a nord: con p.lla 55 non eseguita, a sud con p.lle 222 e 57 non eseguite, ad est con p.lla 61 eseguita e ad ovest con p.lle 98, 225, 212, 227, 232 non eseguite.

**STATO DI OCCUPAZIONE DEL FONDO:**

Il terreno posto in vendita è libero.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo base, pari al valore di stima, è stabilito in **€ 27.300,00** (diconsi euro ventisettemila-trecento/00) per il **Lotto Sei**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e quindi



non inferiore ad € 20.500,00 (diconsi euro ventimilacinquecento/00) per il **Lotto Sei**. In caso di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, esclusivamente nel rispetto dell'importo minimo di € 1.000,00 (diconsi euro mille/00).

Come indicato, ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità descritte in seguito, un'offerta minima di acquisto più bassa rispetto al prezzo base purché non inferiore del 25% rispetto a tale valore.

Gli interessati all'acquisto, per tutti i dettagli e la descrizione integrale degli immobili, sono comunque onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Pasquale Modica pubblicata sul sito internet **www.spazioaste.it**

\*\*\*\*\*

**Custode giudiziario** dell'immobile è il sottoscritto Professionista Delegato **Dott. Walter Ivone**.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto Ing. Pasquale Modica nella relazione depositata agli atti della procedura, 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; l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ulteriori informazioni, oltre quanto già riportato sotto la descrizione del singolo lotto, potranno essere acquisite dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Pasquale Modica, la quale si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso di vendita.



## MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### 1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è la società: **Astalegale.net S.p.a.**;

La piattaforma web per la gestione della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato Dott. Walter Ivone.**

### 2. Offerta

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. (*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, con **modalità telematiche** tramite il modulo web **“Offerta telematica”** (*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 di € 16,00 dovuto per la legge con modalità telematica (**pst.giustizia.it**), contenente, **a pena di inefficacia:**

- 1) 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, 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 esecutiva;
- 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 e il termine per il relativo pagamento;
- 9) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) 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;



11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12) 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;

**Detta dichiarazione deve altresì contenere:**

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

17) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da 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);

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

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, co. 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.**

Si avvisa che, l'offerta, **in via alternativa:** **a)** sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure: **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata 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, co. 4 del D.P.R. N. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. N. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) 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 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; solo 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, co.1, D.M. N. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita ([walterivone@pec.it](mailto:walterivone@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.

**L'offerta d'acquisto, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno 15 aprile 2025.** L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.



L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla **Proc. N. 402/2013 R.G.E. – Tribunale di Salerno**, acceso presso la **BCC Aquara** e contraddistinto dal seguente **IBAN IT 13 S 08342 15201 016010001008**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero, in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso.**

**L'offerta non è efficace:** 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Proc. N. 402/2013 R.G.E. – Tribunale di Salerno**, acceso presso la **BCC Aquara** e contraddistinto dal seguente **IBAN IT 13 S 08342 15201 016010001008** in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto** e con le modalità innanzi elencate. *(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 n. 385/1993; 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'art. 571 c.p.c.)*

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 **offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a



pena di 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, co. 5 del D.M. N. 32/2015, ovvero, in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. N. 32/2015.

### **3. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, 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 subito dopo l'apertura delle “buste” e avrà una durata di ventiquattro (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, comunque pari ad euro 3.000,00; 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. Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo 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 referente della procedura, 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 l'indirizzo di posta elettronica certificata 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione 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.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari).

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, oppure, se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

**4. L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra) nel termine di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato alla Proc. N. 402/2013 R.G.E. – Tribunale di Salerno, acceso presso la BCC Aquara e contraddistinto dal seguente**



**IBAN IT 13 S 08342 15201 016010001008**; qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, co. 4, D.Lgs. 01.09.1993, N. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura del 20%. Entro il medesimo termine (120 giorni), l'aggiudicatario dovrà altresì versare **le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio su altro conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato dal professionista delegato.**

**Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.**

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, cedono 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 sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello 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., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.**

#### **5. Adempimenti pubblicitari e visite**

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “**Portale delle vendite pubbliche**”, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta 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.spazioaste.it**

Viene, altresì, data diffusione, tramite il gestore **Astalegale.net S.p.a.**, dell'annuncio di vendita



sui siti internet Idealista.it, Casa.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

*I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite 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 i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.*

Inoltre, il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Salerno al Corso Garibaldi n. 5, 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.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato alla vendita Dott. Walter Ivone, con studio in Salerno al Corso Garibaldi n. 5, tel. 089/227698, e-mail dottwalterivone@gmail.com, PEC walterivone@pec.it, da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile", potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

## **6) Varie**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura ai sensi di legge.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Astalegale.net Spa** e ai seguenti recapiti:

**Centralino: 02 800 300 21**

**Email: garaimmobiliare@astalegale.net**

**La partecipazione alla vendita implica:**

**La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati.**

**L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Salerno, 22 gennaio 2025.

***Il Professionista Delegato:***

Dott. Walter Ivone  


