

# **STUDIO LEGALE PASCA**

84122 SALERNO – C.so Vittorio Emanuele II, 126 – e-mail: avvocati@studiopasca.it – pec: studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it  
Tel. 089 229515

## **TRIBUNALE DI SALERNO**

### **Procedura esecutiva immobiliare n. 144/23 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI**

**(DURATA GARA 24 ORE A PARTIRE DAL SUO INIZIO CON EXTRA-TIME IN CASO DI  
RILANCIO NEGLI ULTIMI 10 MINUTI)**

G.U. dott.ssa Enza Faracchio

Delegato alla vendita: Avv. Filiberto Pasca

Il sottoscritto Avv. Filiberto Pasca, con studio in Salerno (SA) al C.so Vittorio Emanuele II n. 126, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.U., Dott.ssa Enza Faracchio, del 30.10.2024 nell'ambito della **procedura esecutiva immobiliare n. 144/23 RGE** del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega il G.E. ha ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto depositata nell'ambito della procedura esecutiva innanzi indicata nonché 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 del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, a norma dell'art. 490 c.p.c. e 591 bis c.p.c.;

**rilevato** che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le

vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119;

**rilevato**, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32

### **AVVISA ovvero RENDE NOTO**

che il **giorno 9 aprile 2025 (9 aprile 2025) - alle ore 15:30**, si svolgerà - tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI dei seguenti beni immobili

#### **DESCRIZIONE DEL BENE (come indicato in perizia)**

##### **LOTTO UNICO**

LOTTO UNICO (E.I. 144/2023) ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo De Francesco", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 mq (totale escluse aree scoperte: 85,00 mq), Rendita 506,13 €.

Il cespite pignorato (intero diritto di piena proprietà esecutato in Quota 1/1) si trova in zona semicentrale di Eboli, prov. di Salerno, precisamente in Via Giovan Battista Vignola civ. 44.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite esecutato, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'Appartamento esecutato (Sub. 17 interno 2) al Piano Primo CON ASCENSORE è articolato su un unico livello (superficie utile interna totale pari a 75,90 mq oltre ampie balconate di 29,50 mq), ed è composto da: ingresso/disimpegno; cucina balconata; soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata; due camere da letto; unico WC non finestrato.

I fronti liberi di affaccio sono due (lato sud ed ovest) con buona panoramicità e luminosità. L'Appartamento, nel suo complesso, si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, pur potendo prefigurarsi rischio di intervento su impianti idraulici a servizio del vano cucina, per evitare aggravamento di danni in appartamento confinante.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO LOTTO UNICO:**

**€ 82.000,00 (ottantaduemila/00).**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00**

## **STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOTTO IN VENDITA**

Il lotto unico in vendita risulta occupato da terzi con contratto di locazione **opponibile**, la cui prossima scadenza è fissata al 30.11.2026.

## **VINCOLI INSISTENTI SUI BENI**

Sul punto si richiama sul punto il contenuto delle relazioni redatte dal C.T.U. ing. Maria Luisa Morrica, che vengono pubblicate unitamente al presente avviso.

In particolare si segnala:

a. la **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per *Notaio Dott. Mario Gentile del 03/10/1990* rep. 37655, **trascritto il 09/10/1990 ai nn. R.G. 25934 e R.P. 20403**, a favore del DEMANIO DELLO STATO – RAMO BONIFICHE e contro \*\*\*\*\* (*Debitore*), costituzione avente ad oggetto **“Servitù permanente di attraversamento di una condotta irrigua”** relativamente a 319,00 m2 della *Particella 349* e a 26,00 m2 del Mappale attiguo non oggetto di Esecuzione *Particella 261*.

b. Trascrizione sull'immobile staggito della **DOMANDA GIUDIZIALE** (derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti), trascritta il 08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825 , a favore del Sig. \*\*\*\*\* (Soggetto Terzo non esecutato) contro il sig. \*\*\*\*\*(Debitore esecutato). Detta formalità aggredisce: QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore, relativamente all'identificativo catastale "Foglio 8 Part.IIa 349", cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO; dall'esame della comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale trascritta, si precisa che parte convenuta/attrice in riconvenzionale sig. \*\*\*\*\* , alla pagina n. 7 nella sezione inerente all'asserito intervenuto usucapione, non fa alcun riferimento all'immobile pignorato, costituito dall'appartamento per civile abitazione (interno 2), Piano Primo del Fabbricato condominiale "Palazzo DeFrancesco", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, Eboli (SA); si ribadisce però che la trascrizione benché indichi soltanto l'identificativo catastale "Foglio 8 Part.IIa 349", afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO; si segnala infine sul punto che il giudizio di primo grado n. 20013370/07 RG è stato definito con la sentenza n. 4964/16, che ha rigettato la spiegata riconvenzionale, costringendo il soccombente sig. \*\*\*\*\* a proporre appello; il relativo giudizio di secondo grado n. 575/17 RG veniva definito con sentenza n. 42/22, passata in giudicato , con la quale è stato rigettato l'appello e confermata la sentenza di primo grado, tale da rendere sostanzialmente priva di qualsiasi conseguenza giuridica la trascrizione in esame; la sentenza di appello 42/22 non fa alcuna menzione alla trascrizione innanzi richiamata, che non potrà essere cancellata neanche a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento .

## **ONERI CONDOMINIALI:**

Per quanto riguarda gli **Oneri condominiali pendenti** del LOTTO UNICO, si rappresenta che, come da *Rendiconto ordinario anno 2023* e *Bilancio preventivo ordinario anno 2024*, il debito non saldato è pari a **4.936,72 €**, importo già comprensivo di 4.825,06 € derivanti da Decreto Ingiuntivo alla base del Titolo esecutivo e della quota preventiva di 189,09 € per l'anno 2024.

## **ALTRE INFORMAZIONI DA SEGNALARE**

Presenza di infiltrazioni dell'appartamento confinante compatibilmente **riconducibili al Lotto Unico**, salvo eventuali ulteriori ed approfonditi

accertamenti tecnici. Il danno alla data dell'8/7/24 è di circa €. 3.000,00 , oltre IVA .

La Planimetria catastale del LOTTO UNICO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezioni di lievi difformità consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi.

**GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO SONO ONERATI DI PRENDERE VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL CTU ING. MARIA LUISA MORRICA**

**VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Filiberto Pasca, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma a web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Filiberto Pasca.

**Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.**

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - 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.) **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica 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 e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), dovrà contenere:

**a)** i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale** e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l'offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale** da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art 179, comma 1, lett. f, cod. civ., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni**

concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto. In caso di offerta d'acquisto 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). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, 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); All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10%, del prezzo offerto;

l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;

n) 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,

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:

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

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.**



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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo, di riferimento" sopra, riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

**L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della 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 e della sottoscrizione digitale, **dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 08/04/2025 alle 15:30, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati**, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 **o in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. In questa ultima ipotesi (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

**L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet [pst.giustizia](http://pst.giustizia) (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica, dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.M. n. 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante l'invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato [studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:studiolegalepasca@pec.ordineforense.salerno.it).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici, del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.M. n. 32 /2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore dei servizi di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **Modalità di pagamento della cauzione**

**Il pagamento della cauzione** (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno – proc. 144/2023 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di

Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: IT02G0843115200000000509305.

**Il bonifico**, con causale "versamento cauzione – Tribunale di Salerno –proc. 144/23 R.G.E - Lotto UNICO", **dovrà essere effettuato entro il giorno precedente all'apertura delle buste.**

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente all'apertura delle buste.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione, di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Modalità di pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **Gara telematica e aggiudicazione**

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 9 /04/2025 alle ore 15:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelamtiche.it](http://www.astetelamtiche.it), 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/connessione, 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 cpc. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle

parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

**In caso di presentazione di unica offerta valida:** a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c.

**Nel caso di presentazione di più offerte valide,** si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci** con modalità asincrona.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA IN CASO DI PIU' OFFERTE (PLURIMI RILANCI)**

**Al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica).**

**In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..**

**La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo così stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro**

**200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00. 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.**

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

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

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

### **Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

L'aggiudicatario entro il termine di **centoventi giorni** (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il **saldo del prezzo** mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno – proc. 144/2023 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: IT02G0843115200000000509305: (con la precisazione che — ai fini della verifica della tempestività del versamento — si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria, pari **al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Tribunale di Salerno – proc. 144/2023 RGE Tribunale di Salerno acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum e Serino filiale di Salerno al seguente IBAN: : IT94C0843115200000000509301

### **IMPORTANTI AVVERTIMENTI**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a 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; 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).

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.

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile



presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti 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 proprio studio.

## **PUBBLICITÀ' ED INFORMAZIONI**

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete internet all'indirizzo **www.astalegale.net** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Si procederà, inoltre, alla pubblicazione **sui siti Internet Casa.it, Bakeca.it e Subito.it** - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissazione vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Filiberto Pasca, con studio in Salerno (SA) al Corso Vittorio Emanuele II n. 126, tel. 089229515 mail [avvocati@studiopasca.it](mailto:avvocati@studiopasca.it) .

Salerno, lì 29 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Filiberto Pasca