

TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 197/2021

AVVISO DI VENDITA ESPERIMENTO N.4

Il dott. Rosario Camaggio, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis codice procedura civile giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dell'11 gennaio 2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 197/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno,

avvisa

che il giorno **9 aprile 2025 alle ore 15,00 per il lotto unico**, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di offerte presentate e ammissibili in misura superiore ad una, avrà luogo la gara nella forma della **vendita con modalità telematica asincrona** del bene immobile relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.197/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno descritto analiticamente di seguito, che avverrà **sul portale internet della società Astegiudiziarie Inlinea s.p.a.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: intera piena proprietà, per 100/100, di abitazione unifamiliare su tre livelli con annessi spazi pertinenziali esterni, ubicata nel Comune di Postiglione (SA) in Località Pescone numero civico 14, raggiungibile tramite breve diramazione secondaria di penetrazione interna direttamente imboccabile dalla S.P. 60, costituita da tre unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) al foglio 34, e precisamente

- particella n.117 subalterno 2, categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 142 metri quadrati, rendita catastale euro 278,37, piano T,
- particella n.117 subalterno 3 categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 150 metri quadrati, rendita catastale euro 318,14, piano 1;
- particella n.117 subalterno 4 categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 146 metri quadrati, rendita catastale euro 318,14, piano 2,

oltre alla corte "urbana" del fabbricato, identificata in particella n.117 subalterno 15, corte circostante riportata nel N.C.T. dello stesso Comune di Postiglione (SA) al foglio 34 particella 117 di superficie catastale 1.497 metri quadrati.

Tale compendio immobiliare è confinante a ovest con Strada Vicinale Pescone, a nord con Strada Vicinale Pescone e con altre unità immobiliari censite con particella 110 e particella

115, a est con altra unità immobiliare censita con particella 118 e a sud con altra unità immobiliare censita con particella 125.

Il Lotto è meglio descritto nella Relazione di Stima del C.T.U. Ing Cosimo Caiazzo allegata al fascicolo della Procedura e al presente Avviso di Vendita alla quale si rinvia.

Prezzo base d'asta € 190.350,00 (euro centonovantamilatrecentocinquanta,00).

Ciascun interessato può presentare, esclusivamente osservando le modalità indicate e descritte di seguito, un'offerta minima d'acquisto pari almeno a tre quarti del suddetto prezzo a base d'asta, e quindi presentando un'offerta per il lotto unico di importo non inferiore a **€.142.762,50 (euro centoquarantaduemilasettecentosessantadue,50).**

L'offerta deve pervenire entro l'8 aprile 2025 alle ore 15,00.

L'offerta pari o superiore al prezzo base è senz'altro accolta, se è inferiore rispetto a tale prezzo in misura non superiore ad un quarto può farsi luogo alla vendita quando il professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 codice procedura civile.

Custode giudiziario degli immobili è il dott. Alfonso Ragone, telefono 3498476726, indirizzo e-mail ragonealfonso@outlook.com, indirizzo p.e.c. ragonealfonso@pec.it.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuali diritti di servitù attiva e passiva inerente e oneri condominiali relativi, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto Ing. Cosimo Caiazzo nella relazione tecnica depositata nel fascicolo telematico della Procedura ed allegata al presente Avviso di Vendita, che qui è da intendersi integralmente richiamata e trascritta, onerando espressamente tutti gli interessati a visionarla accuratamente.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura: di conseguenza 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 può essere revocata per alcun motivo: conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se

occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò in sede di valutazione.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le iscrizioni e trascrizioni oggi presenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ma a cura della procedura salvo espressa esenzione scritta dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento: la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579 comma 3 codice procedura civile: 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'articolo 579 comma 3 codice procedura civile il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'articolo 583 comma 1 codice procedura civile.

La formulazione delle offerte deve avvenire presentando con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, o in alternativa trasmettendo a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicato, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge pagato con modalità telematica tramite il sito pst.giustizia.it, contenente a pena di inefficacia:

- 1) nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, l'indirizzo di posta elettronica utilizzato per tramettere l'offerta e, in caso di offerente coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi e, se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compresi codice fiscale e recapito telefonico;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

- 4) i dati identificativi del bene e 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 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 precedente punto 10;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale n.32 del 26 febbraio 2015 oppure, in alternativa, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 5 dello stesso articolo 12 del Decreto Ministeriale n.32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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 dell'offerente e, in caso di offerente diverso da persona fisica, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione come ad esempio procura speciale o certificato camerale o delibera assembleare;
- 18) copia dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia di valido documento di riconoscimento del minorenne in caso di presentazione da parte di minorenne sottoscritta dai genitori, in quanto l'originale dell'autorizzazione del giudice tutelare dovrà essere prodotta agli atti del fascicolo della procedura solo a seguito dell'eventuale aggiudica;
- 19) indicazione di colui che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, allegando a tale dichiarazione copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal

Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita (in nessun caso sarà possibile trasferire l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta);

20) dichiarazione del coniuge che intende acquistare, in caso di dichiarazione per l’acquisto presentata a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale, di cui al comma 1, lettera f dell’articolo 179 del Codice Civile e dichiarazione del coniuge che non intende acquistare di cui al comma 2 dello stesso articolo 179 del Codice Civile;

21) ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

L’offerta di acquisto 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; le offerta, a pena d’inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e deve essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’articolo 12 comma 5 del D.M.32/2015 o in alternativa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12 comma 4 e 13 dello stesso D.M. n. 32/2015, con allegata la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi telematici.

La formulazione delle offerte, 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’articolo 15 primo comma del Decreto Ministeriale n.32/2015, può avvenire mediante invio all’indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita r.camaggio@pec.commercialistisalerno.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’articolo 15 primo comma del Decreto Ministeriale n.32/2015 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.

La presentazione delle offerte di acquisto è valida solo se l'offerente ha effettuato il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, in tempo utile per consentire l'accredito; essa sarà comunque trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; tale cauzione deve essere versata con bonifico bancario sul conto corrente n. 01601 0001402 acceso presso la filiale di Salerno 2 della B.C.C. Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. avente IBAN IT37Q 08342 15201 01601 0001402.

La prestazione della cauzione, in alternativa, è consentita anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche o società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n.385/1993: tale fideiussione deve essere rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal professionista delegato alla vendita su autorizzazione del Giudice.

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

L'offerta non è efficace se: a) perviene oltre il termine innanzi stabilito, b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e determinato a norma dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile c) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa acceso presso la filiale di Salerno 2 della B.C.C. Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. avente IBAN IT37Q 08342 15201 01601 0001402.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, e comunque nel 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 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 del 1° settembre 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'articolo 571 codice procedura civile.

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'articolo 572, commi 2 e 3 del codice di procedura civile; 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'articolo 573 commi 2 e 4 del codice di procedura civile; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di ventiquattro 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, pari a minimo € 3.000,00 (euro tremila,00) per ogni rilancio; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi dieci minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori dieci minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nei periodi 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 e trasmetterà al professionista delegato alla vendita l'elenco dei rilanci con indicazione di coloro che li hanno effettuati; la deliberazione finale sulle offerte e l'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogato al giorno successivo se cadente di sabato o di giorno festivo al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato al soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta.

Il versamento della differenza a saldo del prezzo di aggiudicazione deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica: il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione è sin da ora stabilito in 120

giorni dalla data dell'aggiudicazione, termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata.

Quindi in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo di aggiudicazione e quindi la differenza fra prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata: tale versamento deve avvenire sempre a mezzo bonifico bancario e ancora una volta sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa acceso presso la filiale di Salerno 2 della B.C.C. Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. avente IBAN IT37Q0834215201016010001402.

Le spese del trasferimento per registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e devono essere versate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione al momento del versamento del saldo della differenza del prezzo di aggiudicazione; sono altresì a carico dell'aggiudicatario i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario e il 50% del compenso spettante al delegato alla vendita per la redazione del Decreto di Trasferimento: il versamento di tali importi da parte dell'aggiudicatario deve avvenire entro il termine perentorio di 120 giorni previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione; in caso di aggiudicazione quindi l'aggiudicatario dovrà versare anche tale somma, sempre entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione, per il pagamento delle spese di trasferimento e gli altri oneri, per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e tale versamento deve avvenire sempre a mezzo bonifico bancario ma questa volta sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa acceso presso la filiale di Salerno 2 della B.C.C. Banca di Credito Cooperativo di Aquara soc. coop. avente coordinate bancarie IBAN IT14R 08342 15201 01601 0001403.

Il mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data dell'aggiudicazione comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI

Del presente avviso sarà fatta, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., pubblicazione sul portale vendite giudiziarie; inoltre almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, la

relazione dell'esperto, le planimetrie e le fotografie saranno diffuse sul sito Internet www.astegiudiziarie.it; infine un annuncio di vendita sarà diffuso almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito dalla Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al cosiddetto protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI o presso lo studio del professionista delegato; il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI ovvero presso il professionista delegato.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie salvo esenzione scritta dall'aggiudicatario.

Sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il suo studio in Salerno corso Garibaldi n.154; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso al numero 3488122838, o con email all'indirizzo r.camaggio@commercialistisalerno.it o con p.e.c. all'indirizzo r.camaggio@pec.commercialistisalerno.it.

Salerno, li 30 gennaio 2025.

dott. Rosario Camaggio