

Dott. Salvatore Boccia
Via A. Rotondo, n.5, Salerno (SA) 84127
Tel.0897015969 – Fax 0897015969
pec: s.boccia@pec.commercialistisalerno.it

TRIBUNALE DI SALERNO
Sez. III – Esec. immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA N. 301/2019 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA**

V ESPERIMENTO

Il dott. Salvatore Boccia, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dell'11.10.2022 e successivo provvedimento di proroga specifica che tutte le attività a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c verranno eseguite presso il suo Studio in Salerno alla Via A. Rotondo 5, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

DÀ ATTO E AVVISA

che **il giorno 15/04/2025 alle ore 09:00** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it* in lotto unico del compendio immobiliare pignorato di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà (1/1) di immobile posto al piano secondo (mansarda) con destinazione civile abitazione, sito a Eboli in Via Salita S. Antonio, 20 (attualmente via S. Antonio, 41) composto da: ingresso/corridoio, camera ad uso soggiorno, cucina dalla quale si accede al terrazzino direttamente comunicante con vano sottotetto ad uso ripostiglio, bagno, camera da letto, camera da letto con annesso vano ad uso lavanderia. L'esperto incaricato della perizia riferisce che la planimetria catastale risulta essere congruente con i grafici approvati agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA), ma non congruente con lo stato attuale dei luoghi, non è stata reperita una variante ai "grafici definitivi". Il lotto è riportato al Catasto Fabbricati, al fg. 13, part. 1, sub 17, cat A2. Mq 79,08. L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà, così come identificato e valutato dalla dott.ssa ing. Paola Grazia Boscaglia nella relazione di stima depositata in atti.

Prezzo a base d'asta, pari a quello di stima **ribassato nei precedenti esperimenti ed ulteriormente ridotto del 10%**, come disposto nell'Ordinanza di delega, è stabilito in **€ 58.320,00 (cinquattottomilatrecentoventi/00) per il lotto unico**.

Custode giudiziario del complesso immobiliare è il sottoscritto professionista delegato dott. Salvatore Boccia, con studio in Salerno alla Via A. Rotondo, 5, tel. 0897015969 cell.3387250069.

Le **visite presso l'immobile** devono essere prenotate attraverso il sito internet pvp.giustizia.it cliccando sul pulsante **Prenota visita immobile** nella sezione "*Beni inclusi nel lotto*" della pagina dell'inserzione relativa alla presente vendita pubblica.

* * *

Il Professionista Delegato

AVVISA

- che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, 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;
- che 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 come integrato e modificato dall'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.

* * *

Il Professionista Delegato, premesso che la partecipazione alla presente vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, altresì

DÀ ATTO E AVVISA

delle seguenti

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E
DISCIPLINA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA
INCANTO**

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. .**

Il portale del gestore della vendita telematica è: <http://www.astetelematiche.it>.

1. CONTENUTO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: entro il giorno 14/04/2025 ore 13:00 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 al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il **modulo web "Astetelematiche"** fornito dal gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.¹ (o *trasmettendola a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata come di seguito indicata*), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge da versarsi con modalità telematica (*pst.giustizia.it*)², contenente, **a pena di inefficacia**;

(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 l'ulteriore precisazione che:

(a.1) in caso di comunione legale dei beni tra coniugi, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento di quest'ultimo, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione;

(a.2) in caso di presentazione da parte di un minorene, l'offerta 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;

(a.3) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare

¹ Per la presentazione delle offerte andranno seguite le indicazioni riportate nella sezione "LE ASTE TELEMATICHE" presente sul Portale delle Vendite Pubbliche di Astetelematiche (<https://www.astetelematiche.it/contenuti/partecipazione>).

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@pvp.dgsia@giustiziacert.it*. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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.

² Il *vademecum* per pagamento telematico del bollo digitale è reperibile al seguente indirizzo internet http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_2_14&contentId=DOC5493

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*);

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

- (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) il **prezzo offerto** e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto:
 - **pari o superiore al prezzo base d'asta;**
 - **oppure inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo del prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$ e nello specifico, quindi, non potrà essere inferiore ad € 43.740,00;**
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice 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:

- (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** dell'offerente e, se necessario, copia di valida documentazione che ne comprovi i poteri e/o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- (u) 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, c.c.*, la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

L'offerta, **alternativamente**, potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata;
oppure
- 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 sottoscrizione con firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di Posta Elettronica Certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015*);

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.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), 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 informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del delegato alla vendita; 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 intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di Posta Elettronica Certificata del mittente e, in tale eventualità, previa esibizione della 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;

2. **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**: ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., **l'offerta non è efficace**:
 - a. se perviene oltre il termine stabilito;
 - b. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;

- c. se l'offerente non presta **cauzione** alternativamente:
- **a mezzo bonifico bancario - da corrispondersi a ll' IBAN IT53B0834215201016010000907, BCC Aquara, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, indicando nella causale/descrizione del bonifico il numero di CONTO CORRENTE 16/01/0000907 ed il numero della procedura R.G.E. 301/2019 Tribunale di Salerno;** il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente **entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita**, ovvero in tempo utile da consentire le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, 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;**
 - *oppur mediante fideiussione autonoma*, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione sarà rilasciata in favore della procedura esecutiva e sarà escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.;
 - in caso di mancata aggiudicazione all'esito dell'avvio della gara, in presenza 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.
3. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
4. **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI ACQUIRENTI:** le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. **La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 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.
- All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nelle 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 senza altro**

accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

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 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; 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

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).

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), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara.

5. **TEMPI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA DIFFERENZA DEL PREZZO:** disposta l'aggiudicazione, **entro il termine perentorio, e quindi improrogabile, di 120 (centoventi) giorni dalla data della stessa,** il versamento del saldo del

prezzo dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario - da corrispondersi a Il 'IBAN : IT53B0834215201016010000907, BCC Aquara, indicando nella causale/descrizione del bonifico il numero di CONTO CORRENTE 16/01/0000907 ed il numero della procedura R.G.E. 301/2019 Tribunale di Salerno.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento sul conto corrente sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15 e il 25%);

6. **SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO:** con spese a carico dell'aggiudicatario - *da versarsi al momento del pagamento della differenza del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario e nella misura che il Professionista delegato indicherà tra il 10% ed il 20% tenendo presente le agevolazioni fiscali di cui usufruisce l'acquirente nonché il regime fiscale del debitore* - il Professionista delegato stesso provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene. Cadono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese eventualmente occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Il Professionista delegato, una volta terminati gli adempimenti fiscali e prelevato il proprio compenso, procederà a restituire le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di spese.

* * *

PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 *bis* disp. att. c.p.c. sarà inserito, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un apposito sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 *ter* disp. att. c.p.c., ed in particolare sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

* * *

Si ricorda, infine, che vi è la possibilità, per gli aggiudicatari di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI (www.abi.it) o presso lo studio del Professionista delegato. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o

filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico è consultabile sempre sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del Professionista delegato.

Il Professionista Delegato
Dott. Salvatore Boccia