

STUDIO LEGALE  
AVV. UGO BISOGNO  
Via Benedetto Croce, 34  
84121 – SALERNO  
Tel.: 089/229082 – Cell. 3334692894  
Email: [avv.ugobisogno@gmail.com](mailto:avv.ugobisogno@gmail.com)  
PEC: [avv.ugobisogno@pec.it](mailto:avv.ugobisogno@pec.it)  
<https://www.quadralelegalhub.it/>

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 126/2022**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'Avv. Ugo Bisogno professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art.591 bis cpc* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 09.12.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 126/2022 R.G.E. del Tribunale di Salerno, preso atto della richiamata ordinanza, con la quale si impartivano al professionista delegato disposizioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona con plurimi rilanci,

**A V V I S A**

che il giorno **23 aprile 2025 alle ore 16:00**, procederà alla vendita pubblica senza incanto, con modalità telematica “asincrona con plurimi rilanci” tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 cpc, ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
(come da relazione tecnica agli atti della procedura)

**LOTTO 1**

**Descrizione:** **Complesso immobiliare indipendente** composto da abitazione, dependance, deposito, cortile con depositi, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, di seguito meglio identificati.

Catasto Fabbricati del Comune di Maiori:

Complesso immobiliare indipendente - Via Menatore Snc - fraz. Erchie - Maiori (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
19	362	1	T-1	A/2	2	8 vani	628,01
19	362	2	2	C/2	10	68 mq	544,35

Catasto Terreni del Comune di Maiori:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	RA	RD
19	381	incolto produttivo	unica	280 are	0,01	0,03
19	382	incolto produttivo	unica	656 are	0,03	0,07

Il complesso immobiliare è arroccato con accesso pedonale a mezzo di cancello in ferro da Via Menatore, stradina pedonale unica e principale che collega le zona del borgo di Erchie con scale e rampe. L'accesso esclusivo immette in una corte con viale su cui insistono due distinti fabbricati, definiti come corpo principale, costituita da abitazione con due livelli e sottotetto non abitabile, e dependance su due livelli, rispettivamente destinati ad abitazione e depositi; completano il complesso immobiliare la corte pavimentata ed i terrazzamenti con punti panoramici, lavori edili ed impiantistici da completare, limitata accessibilità sia del borgo marinaro di Erchie sia al bene, raggiungibile dopo una serie di rampe e scale in posizione a ridosso della roccia.

**Diritto oggetto di vendita:** Piena Proprietà (quota 100 /100).

**Stato di occupazione:** Occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile; sono tuttavia già in corso le operazioni di rilascio in favore della custodia a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione, pertanto l'immobile sarà consegnato libero all'aggiudicatario.

**Confini:** Il lotto urbano definito dalla particella n. 362 confina a Nord con la particella n.405 di altra proprietà; ad Est con le particelle nn. 398-383-335-198 di altra proprietà; a Sud con la particella n.716 di altra proprietà; ad Ovest con la particella n.381 della stessa proprietà.

**Provenienza:** Atto di accettazione tacita dell'eredità, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

**Regolarità edilizia ed urbanistica:** l'immobile oggetto di procedura è definito da un titolo edilizio di sopra elevazione del 1959 per il corpo principale, che sottende già l'esistenza del piano terra ante D.M. 1/12/1961, che vincola l'intero territorio comunale alla tutela di bellezze naturali, e documentata dalla pianta catastale del 28/04/1952 in atti, nonché ante primo strumento di pianificazione comunale del 1975; concessione edilizia in sanatoria per il corpo secondario. In relazione a tali legittimità ed al rilievo metrico eseguito, L'Esperto Stimatore ha riscontrato talune difformità, meglio indicate nella perizia cui si fa esplicito richiamo. In riferimento alla RUEC del Comune di Maiori, al Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e s.m.i., le leggi regionali, nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica è possibile valutare la compatibilità paesaggistica delle opere che non abbiano comportato aumento di volumetria superficie utile, previo controllo urbanistico dimensionale. La compatibilità paesaggistica delle opere descritte è di merito della Soprintendenza, anche se è soddisfatto il requisito dimensionale. Ai sensi dell'art. 173 quater

c.p.c., si dichiara che il CDU prot. 955 del 1/02/2023 emesso dal Comune di Maiori (SA), vista la Delibera C.C. n.63/2021 con cui è stato approvato il PUC di Maiori pubblicato ai sensi dell'art.3 e 6 del regolamento Regione Campania n.5/2011 sul BURC n.9/2022, riscontra le seguenti destinazioni urbanistiche per le particelle oggetto di procedura inserite al foglio n.19 del territorio comunale: p.lla 362 ricade in parte in zona Piano di Recupero, in parte in spazi aperti boscati a tutela, in parte in Borgo marinaro di Erchie, nonché in z.t. 1a-1b - 4 del PUT; pp.lle 381-382-394 ricadono in spazi aperti boscati a tutela, nonché in z.t. 1a del PUT; l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con D.M. 1/12/1961. Gli interventi ammissibili rientrano nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro.

**Prezzo base Lotto 1: €. 1.004.913,81# (unmilionequattromilanovecentotredici, 81).**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e, quindi, non inferiore ad **euro 753.685,35#** (settecentocinquantatremilaseicentottantacinque, 35).

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Rilanci minimi in caso di gara:** €.10.000,00 (diecimila/00)

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

## LOTTO 2

**Descrizione:** **Costone roccioso** sito nel borgo marinaro Erchie con limitata accessibilità e con orografia su dislivello, di seguito meglio identificato.

Catasto Terreni del Comune di Maiori:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	RA	RD
19	394	incolto produttivo	unica	510 are	0,01	0,03

L'orografia del costone roccioso è molto scoscesa e segue l'andamento frastagliato ed alto della costa, con scarpata verticale alta mediamente 15 ml. Si rileva vegetazione autoctona spontanea e boschiva. L'esposizione è in direzione Est/Ovest. Non si rilevano manufatti edili insistenti, ma a filo scarpata. Il costone è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione, causa movimenti franosi rilevati. Il costone è oggetto di ordinanza di messa in sicurezza per cedimenti.

**Diritto oggetto di vendita:** Piena Proprietà (quota 100 /100).

**Stato di occupazione:** Occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile; sono tuttavia già in corso le operazioni di rilascio in favore della custodia a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione, pertanto l'immobile sarà consegnato libero all'aggiudicatario.

**Confini:** Nord con la particella n.316 di altra proprietà; Est con le particelle nn.358-359 di altra proprietà; Sud con la particella n. 387 di altra proprietà; Ovest con la particella n. 393 di altra proprietà.

**Provenienza:** Atto di accettazione tacita dell'eredità, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

**Regolarità edilizia ed urbanistica:** Il costone è oggetto di ordinanza di messa in sicurezza per cedimenti del Comune di Maiori, così come meglio specificato nella perizia cui si fa esplicito richiamo. Ai sensi dell'art. 173 quater c.p.c., si dichiara che i beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno riportati al N.C.T. del Comune di Maiori (SA) al foglio n.19 particelle n.381-382-394-362, come si evince dal C.D.U. prot. 955 del 8/02/2023 rilasciato dal suddetto Comune [cfr allegato N.7], e sono definiti dai seguenti vincoli: - ricade nel PUT dell'Area Sorrentino amalfitana zona omogenea 1a,1b e 4; - l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961; - rischio medio e moderato ed elevato; - area di riserva controllata.

**Prezzo base Lotto 2:** €. 8.180,00# (ottomilacentottanta, 00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso e, quindi, non inferiore ad **euro 6.135,00#** (seimilacentotrentacinque, 00).

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Rilanci minimi in caso di gara:** €.1.000,00 (mille/00)

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base di gara la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

\* \* \*

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dell'arch. Marta Garofalo, che sarà pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, unitamente al presente avviso.

Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Ugo Bisogno, con studio in Salerno alla via Benedetto Croce, 34 (cell. 3334692894). Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, possono visionare le unità immobiliari poste in vendita per il tramite del custode giudiziario mediante contatto telefonico, ovvero inoltrando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "*Prenota visita immobile*".

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto arch. Marta Garofalo, nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, 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 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si dichiara altresì che risulta trascritta una domanda giudiziale in forma specifica sui beni oggetto di procedura, trascritta ai nn. 52584/41737, in data 13/12/2022 con atto del Tribunale di Nocera Inferiore rep.4466/2022 per accertare e dichiarare l'obbligo al trasferimento dei beni immobili e per l'effetto disporre ex art.2932 il trasferimento della proprietà in favore dell'attore in forza di diritto di opzione. Tale diritto di opzione è stato dichiarato inopponibile dal Tribunale di Salerno con ordinanza dell'8 agosto 2023; pende relativo giudizio di merito dinanzi al Tribunale di Salerno con r.g. 7881/2023.

\* \* \*

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il gestore della vendita telematica è la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

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

Il referente della procedura è il professionista delegato **Avv. Ugo Bisogno**.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'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 co.1 cpc*) generando, **esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica"**, secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su **pst.giustizia.it**), contenente, **a pena di inefficacia:**

- 1) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della p.iva (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 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) il prezzo offerto, del termine e del modo del pagamento;
- 9) il termine del relativo pagamento e delle spese di trasferimento che non potrà essere superiore a **120 giorni dalla data di aggiudicazione;**
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al *punto 11;*

- 13) 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.
- 14) 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:

- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, 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); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 19) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 20) 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., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

## AVVERTENZE

L'offerta deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", 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 ed i relativi documenti allegati, 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](mailto:offertapvp.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, 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, comma 3 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, 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).

**Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (22 aprile 2025).**

**In ogni caso, si precisa 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.



**Esclusivamente** nei casi 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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita **avv.ugobisogno@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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno ad un decimo del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. CC1476058386 intestato "Tribunale Salerno Procedura Esecutiva R.G.E. 126/2022" - IBAN IT34P0514215200CC1476058386 acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Salerno.

Il bonifico, con causale "cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 126/2022 R.G.E. Tribunale di Salerno", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero 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 sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, l'offerta stessa 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 1° settembre 1993, n. 385. 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 c.p.c.).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, 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.

**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 intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

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

### **VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste telematiche saranno aperte il giorno **23 APRILE 2025 alle ore 16:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **<http://www.astetelematiche.it>**.

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.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

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 relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, il professionista delegato autorizza 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 AMMISSIBILE:**

- se l'offerta ammissibile 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 ammissibile 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 con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

**In caso di presentazione di PLURIME OFFERTE:**

- 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; 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 dei controlli da parte del professionista delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **di 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*) e avrà una durata di **24 (ventiquattro) ore**, durante le quali ogni offerente potrà presentare plurime offerte in aumento del prezzo, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito per ciascun lotto, per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.

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

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dunque dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), nel termine perentorio di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), oltre al pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. CC1476058386 intestato "Tribunale Salerno Procedura Esecutiva R.G.E. 126/2022" - IBAN IT34P0514215200CC1476058386 acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Salerno. Cedono a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri fiscali derivanti dalla vendita.

**Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.** Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c..

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 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 di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

**La liberazione dell'immobile**, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, **sarà effettuata a cura del custode giudiziario**, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente; **l'aggiudicatario, in ogni caso, si farà carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto del trasferimento** (relativamente all'attività a cura della procedura).

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura** (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); il professionista delegato provvede 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.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile reperire anche il recapito telefonico, presso il sottoscritto professionista o presso il sito internet dell'ABI.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Benedetto Croce, 34, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089/229082).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Custode e professionista delegato, avv. Ugo Bisogno al numero 089/229082.

Salerno, 13 febbraio 2025

Avv. Ugo Bisogno