



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 249/2021 R.G.E.

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

L'avv. Luigi Amendola professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 28 novembre 2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 249/2021 R.G.E. del Tribunale di Salerno, preso atto della medesima ordinanza che ha disposto il compimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona, a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ, al prezzo a base d'asta come valorizzato in perizia estimativa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 26 febbraio 2025 alle ore 12,00** si svolgerà il quarto tentativo di vendita pubblica senza incanto con **modalità telematica "asincrona con plurimi rilanci"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili descritti di seguito.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(Si fa rimando alla perizia depositata dal C.T.U. ing. Mario Policastro ed alla relazione notarile ex art. 567 c.p.c.)

Lotto UNICO: Piena proprietà di un Appartamento piano primo + cantina + box-auto + terreno agricolo, ubicati in Capaccio (SA) alla via Ponte Marmoreo n. 61. L'appartamento Confina a Nord: con la corte identificato con il sub.15 (bene comune non censibile), Sud: con la corte identificato con il sub.15 (bene comune non censibile), Est: con strada privata, Ovest: con pianerottolo e vano scala. Il terreno confina Nord: con la particella n.151, Sud: con la particella n.938, Est: con la particella n.935, Ovest: con la particella n.937. L'appartamento ha una superficie calpestabile di 53 mq, la cantina di 12 mq, il box di 16 mq, mentre il terreno ha una superficie catastale di 1684 mq. L'appartamento è indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio 34, Particella 911, Sub 11. È costituito da: una cucina + sala da pranzo, una camera da letto matrimoniale con balcone, un bagno principale e un corridoio. Inoltre, è annesso al predetto Appartamento un altro locale box posto al piano terra confinante a Nord: con altra proprietà [REDACTED] part.935, Sud: corte comune sub. 15 (B.C.N.C.), Est: con altra proprietà [REDACTED] sub 3, Ovest: con altra proprietà [REDACTED] sub 3. Il terreno è indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio 34, Particella 936. Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 a seguito di Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo, del 05/12/2007 Rep. n. 14579/2668, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 14/12/2007 ai nn. 60542/38374.

PREZZO BASE D'ASTA euro 87.480,00= (ottantasettemilaquattrocentottanta/00)

**OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA euro
65.610,00=(sessantacinquemilaseicentodieci/00)**

Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1967 ed è stato terminato nel 1972. Per questo è stata presentata al Comune di Capaccio in data 22.12.1986 prot.21751, n. progr. 020885301, domanda di concessione in sanatoria.

Urbanisticamente, il terreno part. 936, ricade nel PRG in zona omogenea E3 di "interesse ambiente rilevante", mentre la sagoma del fabbricato part. 911, ricade nel PRG in zona omogenea E1 "agricoltura di pianura". Sull'area esistono una serie di vincoli che vengono riportati nel certificato di destinazione urbanistico allegato 09.

Il fabbricato dove alloggia l'appartamento oggetto della presente è composto da 3 livelli. Al piano terra vi è una corte, identificato con il sub.15, e n. 5 vani ad uso cantina/box identificati con sub. 2,3,4,5,6, al piano primo adibito ad appartamenti (n° 2 in tutto) e l'ultimo piano adibito a sottotetto/abitazioni. Tale fabbricato, edificato in assenza di concessione, precedentemente al primo settembre 1967, presenta le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'epoca (struttura portante in calcestruzzo e tompagnatura in laterizio), è situato in una zona limitrofa rispetto al centro di Capaccio. Esso si presenta in modeste condizioni manutentive sia interne che esterne. L'appartamento oggetto della presente è situato al primo piano del sopraindicato fabbricato, contraddistinto con il sub.11, si accede da una strada privata che conduce su una corte comune (sub. 15), ove vi è il vano scale in comune con tutto il fabbricato. Esso è costituito da una cucina + sala da pranzo, una camera da letto matrimoniale con balcone, un bagno principale e un corridoio. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono discrete, lo stesso risulta parzialmente arredato e apparentemente non utilizzato, in quanto pur essendo dotato di impianti, mancano gli allacci.

Al piano terra vi è:

- a) un locale/cantina, fronte strada;
- b) un locale/box, interno alla corte.

Le condizioni manutentive del locale/cantina sono mediocri. Si accede tramite strada (particella 152), è dotato di pavimentazione piastrellata ma è sprovvisto di infissi esterni ed interni. Utilizzato come deposito.

Le condizioni manutentive del locale/box sono mediocri. Si accede dall'interno della corte (sub.15), è dotato di serranda in metallo basculante, da tetto a una falda inclinata in metallo e da pavimentazione piastrellata, contraddistinto dal sub.5 sull'elaborato planimetrico.

L'appezzamento di terreno è seminativo di classe 4 ed ha una superficie totale di 1684 mq. Tale appezzamento di forma rettangolare, non presenta alcun tipo di recinzione ed è incolto.

Il certificato di agibilità non è presente.

Prezzo a base d'asta per il lotto unico: euro 87.480,00= (ottantasettemilaquattrocentottanta/00) ribassato del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita del 16.10.2024.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: euro 65.610,00=(sessantaciquemilaseicentodieci/00)

NOTIZIE URBANISTICHE

Come indicato nell'elaborato peritale dell'ing. M. Policastro, al quale si rimanda, il certificato di agibilità non è presente.

REGOLARITA' EDILIZIA: Da quanto dichiarato negli atti di provenienza e dagli atti notari presenti all'ufficio tecnico, il fabbricato, di cui fa parte le unità oggetto di stima, è stato costruito in assenza di concessione, precedentemente al primo settembre 1967, ed è stato terminato nel 1972. Per esso è stata presentata ai sensi della legge n. 47/85 al comune di capaccio in data 22.12.1986 n. prot. 21751 n. progressivo

0230885301 domanda di concessione edilizia in sanatoria. In data 16.09.2002 è stata presentata richiesta autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 152 del d.lgs. n 490/99

Agibilità: assente

Certificazione energetica: assente

Collaudo: assente

DATI CATASTALI

• **Appartamento riportato al N.C.E.U. Foglio 34, particella 911, sub 11, piano T-1, Scala U, Categoria A/3;**

• **Apprezzamento di terra riportato al N.C.E.U. Foglio 34, particella 936.**

Si specifica che, l'appartamento di cui al lotto 1, pur essendo catastalmente contraddistinto come abitazione di tipo economico (A/3), verrà considerato come un'abitazione normale (A/2) dato le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Il compendio immobiliare risulta libero. Il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni; quindi, lo stesso risulta essere l'unico proprietario.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso e, quindi, non inferiore ad euro 65.610,00 (sessantacinquemilaseicentodieci/00).

Custode giudiziario dell'unità immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Avv. Luigi Amendola, con studio in Salerno, alla via Giovanni Angelo Papio, 35, tel. 089. 253526 - 089 2567389, e-mail ordinaria info@studiolegaleamendola.it e-mail di posta elettronica certificata studiolegaleamendola@legalmail.it,

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base 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 relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Aniello Di Napoli depositata nel fascicolo di procedura e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente - non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e di svolgimento della vendita sono regolate dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) e dalle condizioni generali ai paragrafi successivi.

Gestore della vendita è Astegiudiziarie Inlinea SpA.

Per assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione: numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31; centralino: 0586/20141; mail: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 telematica** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), da trasmettersi a mezzo casella di posta elettronica certificata 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; 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);

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità Fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2° del D.M. n. 32 del 26.2.2015 – residenza – domicilio, l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Se l'offerente è minorenne, 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 e messa agli atti del fascicolo di aggiudicazione) e dovrà essere allegato il documento del minore;

Se l'offerta è formulata da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

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 per il quale l'offerta è formulata;

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 che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il pagamento dello stesso e degli oneri tributari (spese di trasferimento) (in ogni caso non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) 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;

k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;

- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- m) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- p) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- q) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato 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 minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita);

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

- r) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- s) 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;

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

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 di casella di posta elettronica certificata, oppure 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. 32/2015, 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.32/2015).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale di acquisto ed i relativi allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 25 febbraio 2025 (antecedente a quello della vendita)**, all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in 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 pagato a parte sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <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 studiolegaleamendola@legalmail.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.

Le offerte d'acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente 0C52314209121 intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 193/21 Tribunale di Salerno" - **IBAN IT2300326815202052778440711** in essere presso Banca Sella - filiale di Salerno, Corso Garibaldi, 203. Il bonifico 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.

L'offerta bonifico 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 10% del prezzo offerto; 4) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://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.;

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio o per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. 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, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di 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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità 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) se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI entro 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 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 partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. 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 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 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 all'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; 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 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 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, senza necessità di ulteriori lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta 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) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente N° 0C52778440711 intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 249/21 Tribunale di Salerno" - IBAN IT2300326815202052778440711 in essere presso Banca Sella - filiale di Salerno, Corso Garibaldi, 203.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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, del 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, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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. Sul sito 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.

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.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla 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.

L'importo necessario (tra il 10 % ed il 20% del prezzo di aggiudica) sarà prelevato dal fondo spese che dovrà essere versato dall'aggiudicatario nello stesso termine del pagamento del saldo del prezzo (120 giorni termine perentorio a termine di decadenza e di acquisizione della cauzione a titolo di multa) e sul medesimo conto corrente.

Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario salva la facoltà di cui all'art. 560 comma 6° c.p.c.

INFORMAZIONI GENERALI

Avvenuto il versamento del prezzo, ove il Giudice dell'esecuzione non sospenda la vendita se ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto (art. 586 c.p.c.) il professionista delegato predisponde il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo, allegando, se previsto dalla legge, il vigente certificato di destinazione urbanistica (questo adempimento riguarda esclusivamente i terreni ovvero i fabbricati rurali censiti al catasto terreni).

Contro il decreto di trasferimento è proponibile l'opposizione a norma dell'art. 617 c.p.c.

L'art. 568 e ss c.p.c. dispone che ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, possa presentare istanza di assegnazione, per se o a favore di un terzo, in cancelleria e deve essere proposta nella forma del ricorso al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni di legge.

Il sottoscritto professionista delegato, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Giovanni Angelo Papio, 35 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. 253526 – 089.2567389).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail info@studiolegaleamendola.it) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., avv. Luigi Amendola.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Salerno, data della pubblicazione ai sensi di legge

Firmato digitalmente da avv. Luigi Amendola