

TRIBUNALE CIV. DI SALERNO-UFFICIO ESEC. IMM.

(Proc. esec. imm. n. 122/2020 R.G.E., a cui è stata riunita quella n. 65/2021)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(CON PLURIMI RILANCI)

L'**Avv. Salvatore Carratù**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale, dott.ssa S. Serretiello, resa il 15.09.2022 e confermata all'udienza del 25.01.2024, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, in ossequio al suindicato provvedimento,

A V V I S A

che il giorno **22.05.2025, alle ore 16:00**, presso il proprio studio, procederà alla **vendita telematica secondo il sistema di "PLURIMI RILANCI"** e con modalità **"ASINCRONA"**, tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it", dei seguenti diritti reali immobiliari, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN

"LOTTI" E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Descrizione del Lotto

- **"Piena ed esclusiva proprietà"** di un **locale commerciale nel Comune di Postiglione (Sa)**, al piano terra di una palazzina sita alla via San Giorgio snc, costituita da complessivi n. 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, non ancora ultimato, attualmente utilizzato come deposito, ma urbanisticamente

autorizzato come **negozio**, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 26, P.lla 1166,
Sub. 20, piano terra, cat. F/4, S = 81 mq..

Prezzo di stima della “piena ed esclusiva proprietà”

- **€34.250,00 (Euro trentaquattromiladuecentocinquanta/00).**

Stato di possesso

- L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Certificazione energetica

- Nulla è detto in perizia.

Situazione urbanistica

- Il perito riferisce che l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù del B.C. n. 249/99 ed al PdC n. 42/2005 e contestuale assestamento finale. Ad oggi non risulta ancora ultimato ed è privo del certificato di agibilità, che però è stato rilasciato per le altre unità immobiliari che costituiscono lo stabile in cui lo stesso insiste. Per completare le lavorazioni interne e per ottenere il certificato di agibilità all'immobile in esame si ipotizza una spesa di €21.250,00.

Prezzo posto a base di gara per la “piena ed esclusiva proprietà”

- **€34.250,00 (Euro trentaquattromiladuecentocinquanta/00).**

Offerta minima

- **€25.687,50 (Euro venticinquemilaseicentoottantasette/50).**

Cauzione minima

- **almeno il 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.**

LOTTO 2

Descrizione del Lotto

- **“Nuda proprietà” di un locale per civile abitazione nel Comune di Postiglione (Sa), alla Via Vincenzo Manzi, n. 24, nel centro storico del**



ridetto Comune, che si sviluppa su tre livelli, seminterrato, terra, primo oltre un sottotetto non abitabile della superficie complessiva di 116 mq, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 26 P.IIa 478, Sub. 8, piano S1-T-1, cat. A/3, S = 116 mq..

Prezzo di stima della “nuda proprietà”

- €47.800,00 (Euro quarantasettemilaottocento/00).

Stato di possesso

- L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Certificazione energetica

- Nulla è detto in perizia.

Situazione urbanistica

- Il perito riferisce che l'immobile risulta essere di vetusta fattura e recentemente ristrutturato tramite D.I.A. prot. n. 2778 del 07/07/2009. Ad oggi risultano le una serie di incongruenze rispetto alla richiamata D.I.A. per cui si ipotizza una spesa di €11.000,00.

Prezzo posto a base di gara per la “nuda proprietà”

- €47.800,00 (Euro quarantasettemilaottocento/00).

Offerta minima

- €35.850,00 (Euro trentacinquemilaottocentocinquanta/50).

Cauzione minima

- almeno il 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.

LOTTO 3

Descrizione del Lotto

- “Nuda proprietà” di un locale deposito che si sviluppa su un solo livello al piano terra sito nel Comune di Postiglione, alla via Vincenzo Manzi n. 9, della superficie complessiva di 6,65 mq. ed d una altezza media di 1.85



mt., riportato nel N.C.E.U. al Foglio 26 P.lla 536 Sub. 3, piano T, cat. C/2,
S = 7 mq..

Prezzo di stima della “nuda proprietà”

- €270,00 (Euro quarantasettemilaottocento/00).

Stato di possesso

- L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Certificazione energetica

- Nulla è detto in perizia.

Situazione urbanistica

- Il perito riferisce che non sono stati rinvenuti documenti relativi alla regolarità edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Postiglione. Nel corso delle verifiche effettuate è emerso che: 1. l'identificativo catastale assegnato all'immobile non risulta corretto; 2. l'usufruttuario indicato in visura catastale non risulta corretto; 3. la planimetria catastale risulta mancante. Per aggiornare la situazione catastale si ipotizza una spesa di € 1.025,00.

Prezzo posto a base di gara per la “nuda proprietà”

- €270,00 (Euro duecentosettanta/00).

Offerta minima

- €151,87 (Euro centocinquantuno/87).

Cauzione minima

- almeno il 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati 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.

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

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).

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SULLE OFFERTE DI ACQUISTO

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.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, 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);
- (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;
- (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 numero di Iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

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

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

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

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

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

(q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

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

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

- 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;

(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, 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 centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., **in misura non inferiore al 10 % (dieci per cento) del prezzo proposto.**

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'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.

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 sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata 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 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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **almeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **“Procedura Esecutiva Imm. n. 122/2020 RGE Trib. Salerno-LOTTO N.”** e contraddistinto dal seguente **“codice Iban: IT 70 W 08342 15201 016010001143”**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva Imm. n. 122/2020 R.G.E. Trib. Salerno-LOTTO N....., versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 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 Pec, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui appresso, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui 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.

ESPERIMENTI DI VENDITA, AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale).

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.** 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 vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", **il G.E. ha stabilito che professionista delegato può autorizzare 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 sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta 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 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 (ventiquattro) ore a partire dal suo inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, 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 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.

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 (tre) giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara**, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti

situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti –il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti –il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, **ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 (centoventi) giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto**, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. **-mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio-** il professionista delegato comunica la circostanza al Giudice dell'esecuzione per il conseguente provvedimento di decadenza dall'aggiudica.

In ogni caso, il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione.

Disposta l'aggiudicazione, il versamento della differenza del prezzo deve avvenire a mezzo bonifico bancario sul medesimo rapporto di conto corrente aperto dal

professionista delegato ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni; **il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato**; il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, a pena di inefficacia, deve essere presentata nell'ambito della procedura esecutiva nel termine di **10 (dieci) giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita**, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (o al professionista delegato), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.), del bene (e del lotto) cui l'assegnazione si riferisce, del prezzo (in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta), del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per relationem agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; **il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (da calcolarsi nel 15 % del valore del bene staggito).**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo in 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); il professionista delegato verifica che le somme siano accreditate sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione ed intestato al procedimento espropriativo.

E' stabilito in 120 (centoventi) giorni anche il termine concesso all'aggiudicatario per il versamento del fondo spese di trasferimento (da

calcolarsi nel 15 % del valore del bene staggito), da versarsi sempre sul conto intestato su cui va versato il saldo prezzo.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi **dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993**, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), **con detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura del 25 %.**

Pertanto, il delegato, è autorizzato a:

- valutare se il creditore istante possenga i requisiti per l'assegnazione delle somme ex art. 41 D. Lgs. n. 385 del 1993;
- a seguito della verifica dei predetti requisiti, quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) **in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita**, con riserva di congruare all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione;
- in seguito al calcolo ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo nelle modalità da quest'ultimo indicate.

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.**

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito "<https://pvp.giustizia.it>", è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. **Maggiori informazioni sono in ogni caso acquisibili direttamente, presso il Custode, in persona del medesimo professionista delegato, Avv. Salvatore Carratù, ai recapiti indicati in intestazione.**

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:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita

e nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 1) inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, **almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**, di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; dell'ordinanza di vendita; del presente avviso, della planimetria (se risultante dalla perizia); di un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del Custode Giudiziario;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito internet **"www.astegiudiziarie.it"** **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet "Idealista.it", "Casa.it", "Bacheca.it" e "Subito.it" - **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Cava De' Tirreni/Salerno, li 06.03.2025

Il professionista delegato

Avv. Salvatore Carratù