

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it



TRIBUNALE DI SALERNO - AVVISO DI VENDITA (senza incanto telematica asincrona) PROCECURA ESECUTIVA IMMOBILIARE Rge 206/2019 – lotti 1, 2, 3

L'avv. Giangerardo Miranda, ai sensi degli artt. 490¹ e 591 bis c.p.c.², **rende noto** che nel procedimento espropriativo n. 206/2019 R.E, ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569³ e 571⁴ c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto arch. Giuseppe BISOGNO e depositata ritualmente in Cancelleria, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato, giusta ordinanza resa in data 29.06.2022 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Ill.ma dott.ssa Enza FARACCHIO e ritualmente accettata, **si svolgerà, il quinto tentativo di vendita pubblica, ex art. 19 e ss. del provvedimento di nomina del G.E. del 29.06.2022, con riduzione di ulteriore 10% per il Lotto 1 – 15% per il Lotto 2 e 20% per il Lotto 3 come autorizzato dal GE in data 07/02/2025 del precedente prezzo base d'Asta, rispetto alle riduzioni già attuate nelle precedenti vendite del 12.06.2024 e 15.01.2025, poiché il terzo e quarto tentativo è andato deserto, ulteriore vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con unico rilancio", ai sensi dell'art. 24⁵ del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati, con riduzione del prezzo per l'adunanza del di 09/07/2025, ore 9,30 e segg., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12,30 del giorno 08/07/2025**

Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza, gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie In Linea S.p.a.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - (come da Ctu ed allegati alla stessa e come da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA) – LOTTI da 1,2,3

Lotto 1: Terreno di mq 1.390,67 sito in Bellosguardo, loc.tà Difesa, Uliveto e Seminativo Arboreo. Confina a Nord con terreno part.lla n. 237 e strada comunale; a Est con strada Comunale e terreno part.lla n. 53; a sud con terreno part.lla n. 225; a Ovest con terreno part.lla n. 54. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, nel Comune di Bellosguardo proprietà per 1/1 al foglio 16 Particella 223. L'immobile è pervenuto con Atto di Donazioni con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dottor Roberto Orlando Notaio in Angri, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20213 reg. gen. 26289. Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (Sa). Costi per la cancellazione ammontano €. 294,00. **Vi è contratto di fitto di quota parte del terreno opponibile alla procedura registrato il 10/06/2019 con scadenza 13.05.2034**

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 2.123,00 (pari alla ulteriore riduzione del 10% di Euro 2.358,00 del precedente Prezzo Base d'Asta, arrotondato ex articolo 19 dell'ordinanza di delega, essendo andato deserto anche il terzo o tentativo di vendita così come disposto dal GE con provvedimento del 07/02/2025).

¹Quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia [534, 570, 576 n. 4, 584 2, 591], un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto...

²Il giudice dell'esecuzione, salvo quanto previsto al secondo comma, con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, delega ad un notaio avente preferibilmente sede nel circondario o a un avvocato ovvero a un commercialista, iscritti nei relativi elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice, il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità indicate al terzo comma del medesimo articolo 569. Con la medesima ordinanza il giudice stabilisce il termine per lo svolgimento delle operazioni delegate, le modalità della pubblicità, il luogo di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e il luogo ove si procede all'esame delle offerte, alla gara tra gli offerenti e alle operazioni dell'eventuale incanto. Si applica l'articolo 569, quarto comma...

³A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti [disp. att. 175]. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di novanta giorni. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporre...

⁴Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta [disp. att. 174]. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86].

⁵Il giudice può disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale. L'offerta è presentata esclusivamente in via telematica ex artt. 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'art. 18 e invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con le modalità di cui al co 1. Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica di cui all'art. 12, co. 1, lettera n) e con sms.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2: Terreno di mq 2.627,60 sito in Bellosguardo, loc.tà Difesa, Uliveto e Seminativo Arboreo con entrostante stalla. Il terreno confina a Nord con terreno part.lla n. 52,204,388 (stessa propr.) e terreno part.lla n. 53; a sud con terreno part.lla n. 52 e 53 e strada interpoderale; a Sud con strada interpoderale e terreno n. 223 (stessa propr.); ad Ovest con terreno part.lla n. 236, 388 (stessa propr.), 208 e strada interpoderale. La stalla confina con a Nord part.lla n. 208; ad Est con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.); a Sud con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.); a Ovest con terreno part.lla n. 204. Sono censiti all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, nel Comune censuario di Bellosguardo proprietà per 1/1 al foglio 16 Particella 237; catasto Fabbricati (stalla) nel Comune censuario di Bellosguardo proprietà per 1/1 al Foglio 16 particella 388. Gli immobili sono pervenuti con Atto di Donazioni con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dottor Roberto Orlando Notaio in Angri, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20213 reg. gen. 26289. Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (Sa). Costi per la cancellazione ammontano €. 294,00 **Vi è contratto di fitto di quota parte del terreno, opponibile alla procedura registrato il 10/06/2019 con scadenza 13.05.2034;**
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 3.735,00 (pari alla ulteriore riduzione del 15% di Euro 4.393,00 precedente Prezzo Base d'Asta, arrotondato ex articolo 19 della ordinanza di delega, essendo andato deserto il terzo tentativo di vendita così come disposto dal GE con provvedimento del 07/02/2025).

Lotto 3: Appartamento sito in Bellosguardo, Corso G. Garibaldi, 55 Piano T-1°-2°-3° o sottotetto. Confina nel suo insieme a Nord – Ovest con Corso G. Garibaldi; a Nord – Est con altrui propr.; a Sud- Est con corte esclusiva; a Sud – Ovest con altrui propr. Appartamento di estensione netta Péiano Terra pari a circa 56,70 lorda circa mq 71,20 altezza netta interna variabile da m 2,22 a m 2,50; Piano I pari a circa mq 46,11 superficie complessiva lorda circa mq 70,50 altezza netta m 2,68; Piano II pari a circa mq 41,07 superficie complessiva lorda circa mq 65,42 altezza netta interna m 2,92; Piano Sottotetto pari a circa mq 44,07 superficie complessiva lorda circa mq 62,94 altezza netta interna variabile da m 0,84 a m 3,17. L'appartamento si presenta costituito al Piano Terra da n. 3 locali e wc; Piano I ingresso, soggiorno con camera, cucinino e n. 2 terrazzini di mq 2,32 e mq 3,36; ; Piano II composto da n. 2 camere e wc, n. 2 balconi di mq 3,07 e mq 1,64. E' censito all'Agenzia del Territorio, catasto Fabbricato nel Comune di Bellosguardo proprietà per 1/1, precisamente al Fg. 9 part.lla 125 sub 3 graffato alla part.lla 126 sub 1 categoria A/3 vani rendita € 454,48. Pervenuto con Atto di Donazioni redatto in data 23/02/2018 dal Dott. Stefano Campanella Notaio in Roccadaspide, di cui al Rep. N. 28457 Racc. N. 11210. Non vi risulta costituito condominio. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20213 reg. gen. 26289. Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (Sa). Costi per la cancellazione ammontano €. 294,00. Il bene in oggetto necessita di una sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. n. 380/01 per diversa distribuzione degli spazi interni; costi pari ad €. 516,00 oltre onorario di un tecnico.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 39.701,00

(pari alla ulteriore riduzione del 20% di Euro 49.626,00 precedente Prezzo Base d'Asta essendo andato deserto il quarto tentativo di vendita così come disposto dal GE con provvedimento del 07/02/2025).

Disposizioni per la presentazione dell'offerta

- 1) ciascun offerente, ex art. 571, co. 1, cpc, 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.⁶ (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.⁷), presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);
- 2) detta dichiarazione deve, recare, 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)

⁶I procuratori legali (esclusivamente) possono fare offerte per persone da nominare.

⁷Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 e il numero Iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l che precede; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4⁸, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5⁹, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 3) detta dichiarazione deve altresì contenere: o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; 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**); 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 di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179 comma 1 lett. f codice civile, la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima normativa.
- 4) 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 forma cartacea in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni**) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;
- 5) 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);
- 6) **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**;
- 7) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 8) **in via alternativa**, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13¹⁰ del DM 32/2015, 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, co. 4¹¹ del DPR 68/2005; 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 4¹² del DM 32/2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di **posta elettronica certificata** del Ministero della Giustizia **offertavp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

⁸L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

⁹L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, co. 1, lettera n). Si applica il co. 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

¹⁰Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

¹¹Sono fatti salvi i poteri di controllo del Ministero per i beni e le attività culturali sugli archivi delle amministrazioni pubbliche e sugli archivi privati dichiarati di notevole interesse storico, ai sensi delle disposizioni del Capo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.]

¹²Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

- 9) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato 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. 15¹³, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di pec del delegato alla vendita (avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.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;
- 10) l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568¹⁴ e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso la Banca Capaccio Paestum e Serino al seguente Codice IBAN: IT14S0843115200000000505200 - Codice BIC: ICRAITRRBZ0 **in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**; 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso; 5) 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 delle offerte;
- 11) **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché non eccedente ¼ dello stesso e quindi non inferiore ad: ad euro 1.592,25 per lotto 1 (uno), ad euro 2.801,25 per lotto 2 (due), ad euro 29.775,25 per lotto 3 (tre).**
- 12) 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, co. 5 del DM 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015;
- 13) 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. 385¹⁵. 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 cpc;
- 14) in ogni caso, le spese di liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario e le spese di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 15) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, compresi i numeri di telefono, è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it, sul sito internet del Tribunale di Salerno ovvero presso lo studio del delegato.

La gara avviene alle seguenti condizioni

¹³ Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

¹⁴ Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ex art. 569, co. 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

¹⁵ Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

- 16) 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 (nonché degli interessati), 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.;
- 17) in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;
- 18) al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso **d'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 **trenta minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- 19) allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

La vendita avviene alle seguenti condizioni

- 20) 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;
- 21) 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 del trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento; 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). 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; ogni onere fiscale della vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto si rimanda alla CtU, all'ordinanza di Delega alle Vendite ed alle norme vigenti di legge.
- 22) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente acceso presso la Banca Capaccio Paestum e Serino al seguente Codice IBAN: IT14S084311520000000505200 - Codice BIC: ICRAITRBZ0 (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 sostituito, ex art. 41, comma 4¹⁶, D.Lgs. 385/1993, 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 nella misura che sarà indicata dal Professionista); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587¹⁷ cpc;
- 23) 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 cpc¹⁸.

¹⁶Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile.

¹⁷Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto [disp. att. 176]. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it

Riferimenti urbanistici, eventuali difformità, concessioni, provenienza, iscrizioni, trascrizioni, etc, dei lotti

In merito, si rinvia a quanto indicato nella Ctu redatta dall'Arch Giuseppe BISOGNO ed afferente la prefata procedura esecutiva immobiliare Rge 206/2019 Tribunale di Salerno; perizia che si intende interamente richiamata all'interno del presente avviso.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V¹⁹, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI²⁰ legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni.

LA PUBBLICITÀ IN FUNZIONE DELLA VENDITA

Il presente avviso dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società **Aste Giudiziarie Inlinea spa**, quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**. A tal fine, Aste Giudiziarie Inlinea spa dovrà essere censita sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Siecic Esecuzioni. Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti a cura del Professionista ad Aste Giudiziarie Inlinea spa, fornendo alla Società l'avviso di vendita, la relazione peritale, l'ordinanza di delega e la/e ricevuta/e in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Il Professionista, ove ritenuto opportuno, è autorizzato alla divulgazione di un estratto dell'avviso di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un quotidiano di informazione a diffusione locale, a scelta del medesimo delegato, qualora non sia stata espressa alcuna indicazione da parte del procedente. Il Delegato, ove ritenuto opportuno, è autorizzato a rendere noto l'avviso di vendita mediante affissione muraria, da effettuarsi nei comuni di Salerno e di ubicazione degli immobili, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; è, inoltre, autorizzato all'ulteriore forma di pubblicità eventualmente richiesta dal creditore procedente o surrogante, da eseguirsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La prova della pubblicità, ad eccezione del giustificativo rilasciato dal portale delle vendite pubbliche (il quale verrà rilasciato al professionista delegato, come da disposizioni ministeriali, soltanto il giorno fissato per la vendita), unitamente all'avviso di cui all'art. 570 cpc va acclusa dal professionista delegato al fascicolo telematico nel termine di giorni 25 prima dell'adunanza fissata per la vendita.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Le visite agli immobili 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 internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto telefonico ai nn. 0828/724884 ovvero ed unicamente per urgenze 339/4860433 dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Giangerardo Miranda anche quale Custode Giudiziario dei beni pignorati ex art. 559²¹ cpc, nominato dall'Ill.mo GE come in atti nel prefato giudizio

Gli ausiliari (Delegato alla Vendita, Custode Giudiziario dei beni pignorati, Esperto per la stima, Gestore della vendita telematica nonché la Cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

¹⁸Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto [disp. att. 164]. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio.

¹⁹Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

²⁰Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

²¹Col pignoramento il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, comprese le pertinenze, e i frutti senza diritto a compenso. Su istanza del creditore pignorante o di un creditore intervenuto, il giudice dell'esecuzione, sentito il debitore, può nominare custode una persona diversa dallo stesso debitore. Il giudice provvede a nominare una persona diversa quando l'immobile non sia occupato dal debitore. Il giudice provvede alla sostituzione del custode in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti. Il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma dell'art. 534.

Avv. Giangerardo MIRANDA

Via C.A. Dalla Chiesa, n° 19 - Capaccio Paestum (Sa)

Tel. / fax.: 0828/724884 - Email: avv.miranda@alice.it

Pec: avvgiangerardomiranda@pec.ordineforense.salerno.it



Salerno, li 07/03/2025

il Professionista Delegato alle Vendite
avv. Giangerardo Miranda

