

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 342/2019 R.G.E.

AVVISO VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

L'Avv. **Veronica D'Ambrosio**, Professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio del 20/12/2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 342/2019 del Tribunale di Salerno, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha ritenuto improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita avvenga con "modalità telematica "asincrona" dei compendi pignorati, come descritti ed identificati nell'elaborato peritale redatto dall'esperto, nominando come gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e disponendo che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>; a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 OTTOBRE 2025 alle ore 17,00**

si procederà alla **vendita telematica asincrona con eventuale gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** della consistenza immobiliare descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare prescritta dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dal decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Si precisa sin d'ora che in merito alle unità immobiliari staggite, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica di stima agli atti, del 04/02/2022, parte integrante e sostanziale del presente avviso redatta dal nominato CTU Arch. Mirra Donato.

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

(LOTTO UNO)

Pieno diritto di proprietà per 1/1 di LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSA CORTE ESTERNA/PIAZZALE situato alla via Santo Stefano, snc nel Comune di Buccino (SA).

Trattasi di **locale commerciale** ubicato al piano terra di un fabbricato isolato in via Santo Stefano del Comune di Buccino. L'unità immobiliare si compone di un ampio vano destinato al pubblico con doppio

wc separato per sesso e dotato di antibagno comune, un laboratorio con proprio wc ed un deposito per una superficie utile complessiva di circa 107,73 mq, antistante il locale commerciale vi è una tettoia in ferro.

➤ **DATI CATASTALI:**

Identificato in catasto fabbricati del Comune di Buccino, **Foglio 16, Particella 1007**, Sub 3, Piano T, Categoria C/1, classe 6, Consistenza 7 vani, Sup. Catast. Tot. 156 mq, Rendita €.2.078,74=

➤ **CONFINI:**

- a nord, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e strada vicinale trasversale;
- a sud, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2- Particella 1006;
- ad est, tramite muratura perimetrale in parte chiusa in parte finestrata con porta di servizio su retro, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2- Particella 1006. Il passaggio pedonale asserve solo uno spigolo del fondo agricolo;
- ad ovest, tramite muratura perimetrale esterna, con corte esterna pertinenziale e strada comunale di via Santo Stefano.

➤ **REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICHE:**

Il fabbricato entro cui ricade il Lotto Uno, risalente a data anteriore al 1 settembre 1967, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.14/89 rilasciata dal Comune di Buccino in data 08/02/1989-Pratica edilizia n.243/844, mediante assegnazione del contributo della Legge n.219/81 – Art.9 e Legge n.80/84 – Art.3 – comma 5, (originariamente riferita alla parte centrale del locale commerciale composta da piano terra, piano sottotetto e copertura avente forma rettangolare delle dimensioni di 7,70 x 4,60 con destinazione d'uso a deposito). A tale prima concessione ha fatto seguito successiva Concessione in variante n.22 rilasciata in data 18/06/1992, i cui lavori sono stati ultimati il 13/04/1996. Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in Conglomerato Cementizio Armato, acquisito al Prot. 23350 del 17/11/1995 dal Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno.

Successivamente è stata presentata domanda di Permesso a Costruire acquisita al Prot. n. 5887 del Comune di Buccino (relativamente a lavori di manutenzione straordinaria degli impianti, intonaco, pavimentazione, adeguamento igienico sanitaria e cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale).

Si segnala che gli elaborati grafici della suddetta domanda di P.d.C. riportano nello stato di fatto anche un ampliamento a tettoia e blocchi cls alleggerito su tre dei quattro lati del corpo centrale oggetto della precedente C.E. n.14/89 ai sensi della Legge 219/81.

Il fabbricato rurale originario, inizialmente ricostruito a seguito degli eventi sismici, successivamente è stato ampliato e rifunzionalizzato con domande di P.d.C., S.C.I.A. e richiesta di Certificato di Agibilità senza riscontri espliciti di rilascio da parte del comune di Buccino oltre alla Concessione Edilizia n.14/89 relativa al nucleo originario del fabbricato.

Per ulteriori dettagli si rimanda direttamente agli Allegati alla stima, in atti.

Dal punto di vista Urbanistico la zona agricola di ricaduta del manufatto di cui al Lotto Uno è sottoposta a vincolo ambientale.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

- **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 30.618,00=
- **OFFERTA MINIMA:** € 22.963,50= (pari al 75% del prezzo a base d'asta)
- **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** € 1.000,00=

(LOTTO DUE)

Pieno diritto di proprietà per 1/1 di TERRENO AGRICOLO situato **alla località Santo Stefano, snc nel Comune di Buccino (SA).**

Trattasi di **terreno agricolo** adibito parte a seminativo ed in parte ad uliveto rado su prato in Località Santo Stefano di Buccino, con estensione di complessivi 1.984 mq.

➤ **DATI CATASTALI:**

Identificato in catasto terreni del Comune di Buccino, **Foglio 16, Particella 1006**, 19 are 84 centiare, uliveto classe 3, reddito dominicale €9,22= e reddito agrario €4,61=, seminativo classe 1, reddito dominicale €0,01= e reddito agrario €0,01=

➤ **CONFINI:**

- a nord, con strada vicinale trasversale;
- a sud, con strada comunale di via Santo Stefano ed altra particella non eseguita – Particella 700;
- ad est, con altra particella non eseguita – Particella 700;
- ad ovest, con corte esterna del Lotto 1 e strada comunale di via Santo Stefano.

➤ **REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICHE:**

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale il terreno cui afferisce il Lotto 2 ricade in zona omogenea tipo "E" Agricola di ambito extraurbano. Per l'intero comparto territoriale di ricaduta del Lotto 2 vi è il vincolo di zona di rispetto ambientale.

STATO DI OCCUPAZIONE: Nella disponibilità del debitore.

- **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 5.248,80=
- **OFFERTA MINIMA:** € 3.936,60= (pari al 75% del prezzo a base d'asta)
- **CAUZIONE:** almeno il 10% del prezzo offerto
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** € 1.000,00=
- **VISITE – SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche PVP e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il sottoscritto Delegato, nonché Custode giudiziario, Avv. Veronica D'Ambrosio, con studio in Battipaglia (SA), alla via A. De Regio, 2, al seguente recapito telefonico: 0828/1950728-329/4668184.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Mirra Donato, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

➤ **PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI:**

- I compendi immobiliari 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;
- gli immobili vengono venduti liberi 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); 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, **con spese a carico dell'aggiudicatario**;

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

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

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

➤ **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato, Avv. Veronica D'Ambrosio.

2. Offerta

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui 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, con modalità telematiche 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 legge con modalità telematica** (da pagarsi su pst.giustizia.it), **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'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (quest'ultimo non superiore a 120 gg dalla data di aggiudicazione);
- (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 minorenne, 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)

Si dà atto e si avvisa che **l'offerta è irrevocabile**, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

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.**

Si avvisa che, l'offerta, in via alternativa, a pena di inammissibilità:

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, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

Al riguardo si precisa che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

- Nei **casi programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, **l'offerta sia formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (veronica.dambrosio@pec.it);**

- nei **casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata

nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

- l'offerente 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;

Si dà atto e si avvisa che **l'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. 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 nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto

3. Termine e modalità di deposito offerta e cauzione

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 17.00 del giorno lunedì 27 ottobre 2025** antecedente alla data della vendita fissata per il martedì 28 ottobre 2025 alle ore 17.00.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto** tramite **bonifico bancario irrevocabile** sul conto corrente vincolato avente **IBAN numero IT23U0834215200008010083744** acceso presso la BCC di Aquara, filiale di Salerno, via G. Garibaldi 5,- intestato alla procedura n. 342/2019 RGE Tribunale di Salerno, **con causale: "Cauzione Lotto Uno proc. esec. imm. n. 342/2019 RGE Tribunale Salerno".** Ovvero **"Cauzione Lotto Due proc. esec. imm. n. 342/2019 RGE Tribunale Salerno"**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata entro la data e l'ora indicata per il deposito, l'offerta sarà considerata 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.

4. Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il sottoscritto professionista delegato procederà, il giorno **28 ottobre 2025, alle ore 17:00:**

- all'apertura delle buste telematiche ed all'esame offerte di acquisto tramite il portale del gestore della vendita telematica.
- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- Procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it).

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza del 28 ottobre 2025, ore 17.00, fissata per l'esame delle offerte;

nel caso di mancata comparizione dell'offerente o offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.;

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..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita, nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo pari ad Euro 1.000,00; **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, facendosi così luogo alla vendita, **a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari)

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.

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 provvede 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 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..

4. Informazioni per l'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, nel termine di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente avente IBAN “ IT23U0834215200008010083744” acceso presso la BCC di Aquara, filiale di Salerno, via G. Garibaldi, 5- intestato alla procedura n. 342/2019 RGE Tribunale di Salerno, con causale: “Saldo Lotto Uno proc. esec. imm. n. 342/2019 RGE Tribunale Salerno”. Ovvero “Saldo Lotto Due proc. esec. imm. n. 342/2019 RGE Tribunale Salerno”

Qualora il procedimento si basi 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 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 nella misura del 20%.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà 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., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario.**

L'aggiudicatario, in ogni caso si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione occorrenti alla materiale liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 650 comma 6 c.p.c.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 quinto comma e art. 40 sesto comma della L. 47/1985).

5. Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: **www.astegiudiziarie.it.**

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare

Professionista delegato alla vendita: Avv. Veronica D'Ambrosio
Via A. De Regio, 2, 84091 BATTIPAGLIA (SA)
Tel..0828.1950728; mobile: 329/4668184 – PEC: veronica.dambrosio@pec.it

direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Inoltre, effettuerà presso il proprio studio legale in Battipaglia (SA), alla via A. De Regio, 2, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite e custode giudiziario, sito in Battipaglia (SA), alla via A. De Regio, n. 2, 0828/1950728 – cell.

329/4668184 – e-mail: vera.dambro@gmail.com

Li, 11.07.2025

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Veronica D'Ambrosio