

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis cpc

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 359/2018 RGE a cui è riunita la n. 77/2023 RGE

L'Avv. Massimo Postiglione, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 12.10.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 359/2018 RGE a cui è riunita la n. 77/2023 RGE del Tribunale di Salerno promossa da DOBANK ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato; visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza tecnica d'Ufficio redatta dal CTU Ing. Adriano Ardia e depositata presso la competente cancelleria in data 29.09.2021, a norma dell'art. 490 cpc,

AVVISA

che il giorno **17.06.2025 alle ore 11:00**, procederà alla vendita pubblica senza incanto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili relativi al giudizio di espropriazione immobiliare (Lotto Unico) meglio descritti in ogni parte 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI FONDO AGRICOLO CON SOVRASTANTI FABBRICATO, DEPOSITI E COMODI RURALI

Il lotto unico, oggetto di pignoramento, è costituito da un fondo agricolo, con sovrastanti fabbricati e comodi rurali, ubicato in Via Difesa Maddalena del Comune di Campagna (SA).

Il fondo in parola, separato dalla Via Difesa Maddalena, è composto a Nord, dalle p.lle 764, 765, 766, 768, 993, 994, 1260 e 1261 (appezzamento di terreno con fabbricato, deposito e comodi rurali) e a Sud, dalle p.lle 204, 250, 1358, 1359 e 1360 (altro appezzamento di terreno con fabbricato parzialmente in corso di costruzione).

RGE	ID	CT	Foglio	particella	sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
359/18	1	F	92	994	-	A/2	4	13 VANI	906,	38
359/18	2	T	92	1260	-	semi irr arb	2	24 are 70ca	47,84	24,88
359/18	3	T	92	993	-	semi irr arb	2	21 are 21 ca	41,08	21,36
77/23	1	F	92	1261	-	C/2	9	62 mq	224,	14
77/23	2	T	92	764	-	semi irr arb	2	18 ca	0,35	0,18
77/23	3	T	92	765	-	semi irr arb	2	20 ca	0,39	0,20
77/23	4	T	92	766	-	semi irr arb	2	8 ca	0,15	0,08
77/23	5	T	92	767	-	semi irr arb	2	82 ca	1,59	0,83
77/23	6	T	92	768	-	semi irr arb	2	162 ca	3,14	1,63

RGE	ID	CT	Foglio	Particella	sub	classamento	classe	Consistenza	R.D.	R.A.
359/18	1	F	92	1359	3	cat. F/3	-	-	-	-
359/18	2	F	92	1359	2	cat. C/2	1	197 mq	193,	31
359/18	3	T	92	1358	-	Boscoceduo	3	12 are 68 ca	0,72	0,13
359/18	4	T	92	250	-	semi irr arb	2	12 are 31 ca	23,84	12,40
359/18	5	T	92	1360	-	Boscoceduo	3	11 are 61 ca	0,66	0,12
359/18	6	T	92	204	-	semi irr arb	2	12 are 31 ca	23,84	12,40

Descrizione Zona Nord

La zona a Nord, in estensione per complessivi 5.580 mq (p.lle 764-765-766-767-768-993-994-1260-1261), si compone di un fabbricato su due livelli, oltre sottotetto, contornato da corte pertinenziale scoperta, con annessi agricoli, e limitrofo

appezzamento di terreno, allo stato, non coltivato su cui insiste un locale deposito.

Il fabbricato, con caratteristiche tipologiche proprie delle costruzioni rurali, ospita, nel complesso, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, wc ed alcuni locali di deposito al piano terra, cinque camere, disimpegno, wc, ripostiglio, balcone e terrazzo al piano primo. Ubicato nello spigolo Nord-Est del lotto, è accessibile dalla Via Difesa Maddalena attraverso un cancello a battenti, posto nello spigolo Sud-Est dell'appezzamento. Nell'area esterna pertinenziale sono presenti un piccolo deposito agricolo, posto sul lato Sud-Ovest del fabbricato, un altro piccolo locale e un forno, addossati alla facciata Nord-Est, nonché un ulteriore deposito con porcilaia più a Nord-Est. Nel complesso, l'estensione dell'area cortilizia, con riferimento alle superfici catastali, misura circa 337 mq ottenuta sottraendo alla consistenza della p.lla 994 (547 mq), l'area di sedime del fabbricato (circa 170 mq). Per quanto concerne il fabbricato, questo è articolato in due distinti corpi di fabbrica, posti tra loro in aderenza senza soluzione di continuità, intercomunicanti, parzialmente, solo al piano terreno. Il primo corpo, di remota costruzione (parte Sud-Est), è composto da due livelli fuori terra collegati mediante scala esterna in muratura. Questo, realizzato con struttura portante in muratura e tetto a falde ricoperte da tegole, contiene tre locali di deposito, indipendenti, al piano terra, e due camere con wc e terrazzo al piano primo. Nel complesso, tale porzione di fabbricato, presenta finiture modeste con scarso stato di conservazione e manutenzione. L'altra parte del fabbricato (zona Nord-Ovest), costruita in ampliamento alla precedente, è anch'essa composta da due livelli fuori terra, con collegamento interno tramite scala a doppia rampa. Presenta struttura portante in calcestruzzo armato con copertura a falde ricoperte da tegole. Al proprio interno, è presente la zona giorno, al piano terra (cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno e doppi servizi) e la zona notte al piano superiore (tre camere, disimpegno e ripostiglio, oltre a balcone corrente perimetralmente lungo i lati Nord-Ovest e Sud-Ovest). Nell'insieme, tale parte della costruzione, presenta finiture medie con stato di conservazione e manutenzione sufficiente, internamente, e scarso esternamente.

Tale porzione di fondo consta, inoltre, di un locale deposito di circa 69,80 mq, con

copertura a falde ed altezza netta di circa 3,05 m, misurata all'intradosso del solaio di copertura. Al detto locale, insistente sul mappale n.1261, è annessa un'area esterna di circa 2.714 mq, identificata con le p.lle 1260-767-768. Inoltre, nello spigolo Nord-Ovest del corpo di fabbrica, si rinviene la presenza di una superfetazione, accessibile dall'interno del locale, adibita a WC, con altezza netta pari a 2,16 m. L'intero corpo di fabbrica è abusivamente utilizzato quale residenza.

Descrizione Zona Sud

La zona a Sud, in estensione per complessivi 5.437 mq (p.lle 204-250-1358-1359-1360), con accesso diretto dalla Via Difesa Maddalena, è formata da un appezzamento di terreno pianeggiante, allo stato non coltivato, con entrostante fabbricato su due piani, in corso di completamento, contornato da corte pertinenziale scoperta. Nel complesso, l'estensione dell'area cortilizia, con riferimento alle superfici catastali, misura circa 331 mq ottenuta sottraendo alla consistenza della p.lla 1359 (546 mq), l'area di sedime del fabbricato (circa 215 mq). La costruzione insistente sul fondo agricolo, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, si compone di un piano seminterrato, destinato a deposito (all'attualità completo ed adibito ad attività artigianale) e di un piano rialzato, con destinazione residenziale, ma allo stato, non ancora ultimato in quanto privo di finiture, impianti, struttura di copertura e porticato. L'accesso al deposito avviene mediante rampa carrabile ubicata a Sud-Ovest dell'edificio, mentre l'ingresso della futura abitazione è situato a Nord-Ovest. Il piano seminterrato è essenzialmente costituito da un unico ampio locale, oltre a wc e piccolo ripostiglio, rifinito con pavimentazione in mattonelle ceramiche di colore chiaro e con intonaco civile, tinteggiato sulle pareti e sul soffitto. L'ampio varco di accesso è chiuso da infisso apribile e serranda avvolgibile con doghe in ferro, mentre le finestrate perimetrali sono realizzate con invetriate apribili, a ribalta, protette da inferriate. Al piano sono presenti l'impianto idrico di adduzione e scarico e l'impianto elettrico di utilizzazione ed illuminazione. Il livello superiore, allo stato grezzo, presenta tompagnature esterne in laterizio non rifinite e tramezzature interne,

anch'esse non ancora intonacate. Per il completamento della residenza sarà necessario realizzare la struttura di copertura, oltreché tutte le finiture e gli impianti.

VALORE A BASE D'ASTA RIBASSATO DEL 10 %:

€ 256.770,00 (oltre IVA se dovuta ed imposte e tasse ai sensi di legge)

OFFERTA MINIMA: € 192.577,50 (somma non inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso) oltre IVA se dovuta ed imposte e tasse ai sensi di legge

Il cespite viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi così come identificato, descritto e valutato dall'esperto CTU Ing. Adriano Ardia nella relazione redatta nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata e acquisita al fascicolo di cui in epigrafe, 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 delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori - 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, cpc; 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it . Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore **11:00** del giorno **16.06.2025**, inviandole tramite file criptato zip.p7m, contenente l'offerta e gli allegati all'offerta all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia e 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); 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; 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 della 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma digitale 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 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere offerta; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene in caso di aggiudicazione, invece, nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 comma 1 lett. f cc, la dichiarazione autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale dal coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
 - copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
 - copia di valido documento di identità del medesimo, e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
 - se l'offerta è formulata da più persone deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia della 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;
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- Ciascun interessato potrà presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente un quarto dello stesso;
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **“Procedura esecutiva immobiliare n. 359/2018 RGE a cui è riunita la n. 77/2023 RGE Tribunale di Salerno”** al seguente **IBAN: IT98 H 05030 15200 000010155109** acceso presso Vivi Banca filiale 1 Salerno, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva immobiliare n. 359/2018 RGE a cui è riunita la n. 77/2023 RGE Tribunale di Salerno LOTTO UNICO versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile per l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente prima indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, 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; in caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui art. 572, comma 2, 3 cpc.. 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 si 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, si pronuncerà nuovo avviso di vendita e si comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli

adempimenti consequenziali.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI 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, pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 200.000,00 e sino 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 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E..

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. e deve essere depositato telematicamente, completo di tutte le offerte telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Ai sensi dell'art. 173 quinquies disp. Att. cpc è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata dalle 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 escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare a mezzo di posta elettronica certificata, la dichiarazione

contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 cpc.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente prima indicato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta; oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di **120 giorni** dalla data della aggiudicazione (prorogabili esclusivamente per giuste cause e su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione). Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E..

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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, senza richiedere ulteriori autorizzazioni al giudice, 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 20%.

Pertanto, il delegato, senza presentare istanza ulteriore al Giudice, è autorizzato a:

➤ valutare se il creditore istante possieda 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 conguagliare 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;

nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio – sarà comunicata la circostanza al Giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti; in seguito all'emissione del decreto di decadenza dall'aggiudica, si provvederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita; in ordine versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., chiede, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'esecuzione;

In ogni caso, il sottoscritto 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;

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa che, le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento) da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudiziali gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione

delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento della cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 cpc.

Dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, sarà data diffusione, a cura del professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista delegato avrà cura di dare diffusione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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 presso il Custode giudiziario e Professionista Delegato, Avv. Massimo Postiglione, Tel. 089.722416; mail: info@avvocatopostiglione.it.