

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 399 / 2015 R.G.E. –

“LOTTO DUE” IN PERIZIA

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICHE

VENDITA SENZA INCANTO “ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI”

DURATA GARA 24 ORE A PARTIRE DAL SUO INIZIO

(EXTRA-TIME IN CASO DI RILANCIO NEGLI ULTIMI 10 MIN)

Il sottoscritto **dott. Luca Sorrentino (C.F. SRRLCU88D30H703M)**, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Salerno al n. 1948/Sez. A, nominato *Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.* **giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa ENZA FARACCHIO del 19 MARZO 2024** nella procedura esecutiva immobiliare **N. 399 / 2015 R.G.E.** pendente dinanzi al Tribunale di Salerno *promossa dal creditore*, **atteso che, con la succitata ordinanza di delega il G.E. ha disposto procedersi alla vendita del LOTTO DUE – riservando all'esito ogni determinazione sulla vendita del LOTTO UNO**

Visto inoltre il provvedimento del 16.12.2024 con il quale il G.E. ha disposto l'aumento della cauzione in misura pari al 20% del prezzo offerto mantenendo il prezzo dell'ultimo tentativo rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4, e dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119; **rilevato**, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

*** ** AVVISA ovvero RENDE NOTO *** **

che il giorno **GIOVEDI' 5.06.2025 – 5 GIUGNO 2025 – ore 16.00**

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

si svolgerà **LA VENDITA PUBBLICA SENTA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it ovvero alla gara fra gli offerenti nel caso di più offerte, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 dei seguenti beni:

DESCRIZIONE (LOTTO UNICO OVVERO LOTTO DUE IN PERIZIA)

LOTTO UNICO - LOTTO DUE IN PERIZIA

Diritto di superficie 1/1 dell'unità immobiliare (*Deposito*) sito in Battipaglia – SA - alla via Principe Manfredi, 9, che consiste in un sottotetto ad uso appartamento posto al quinto piano di 89 m² utili e 32 m² di balconi
Unità immobiliare "Deposito" censito all' **N.C.E.U. di Battipaglia Foglio 17, p.lla 298, sub. 19**, cat. C/2, classe 1, consistenza 30 m2, superficie catastale di 37 m2, rendita catastale 37,19 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA - Valore di stima dell'intero - € 36.500,00

(diconsi euro trentaseimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA – prezzo base d'asta ridotto del 25% - € 27.375,00

(diconsi euro ventisettemilatrecentosettantacinque/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA - € 1.000,00

(diconsi euro MILLE/00)

NOTA BENE: CAUZIONE MAGGIORATA AL 20% DEL PREZZO OFFERTO

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto Professionista Delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

NOTIZIE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA, VINCOLI ED ONERI

Il fabbricato denominato "B" facente parte della cooperativa *** sito in via Principe Manfredi (Battipaglia) entro cui ricade il LOTTO DUE, fu edificato in virtù della *convenzione urbanistica in data 31/01/1983*, con cui il comune di Battipaglia, ai sensi della Legge 867/71, e in virtù di delibera in data 31/01/1986, concedeva alla società "*cooperativa Sole Soc. Coop. a r. l.*" con sede in Battipaglia via Baratta, diritto di superficie per 99 (novantanove) anni a decorrere dalla consegna delle aree alla Cooperativa, subordinando tale concessione alla concessione a favore del Comune di Battipaglia delle aree oggetto del diritto di superficie. Di seguito con atto autenticato nelle firme del Notaio Lucio Mazzarella in data 06/02/1996 la indicata società acquistava un appezzamento di terreno in Battipaglia da attribuirsi "pro-quota" a tutti i soci.

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

Il 18/11/1998 la cooperativa in virtù del mandato ricevuto nella Convenzione, ha trasferito, quale cessione volontaria in luogo di esproprio, al Comune la proprietà dell'area di sedime, divenendo così definitivo l'acquisto del diritto di superficie.

Tale iter procedurale inerente al regime dei suoli edificatori trova perfetta corrispondenza anche in certificazione notarile Mazzarella.

Per quanto attiene all'edificazione, sull'indicata area, la cooperativa, iniziava i lavori in virtù della concessione edilizia n. 10020 del 22/10/1983 e n. 10761 del 18/09/1984 per la realizzazione di 2 fabbricati sui lotti 18 e 19 del comprensorio "B" del P.E.E.P., cui ha fatto seguito una concessione edilizia in variante n.17263 del 26/03/1986 e successiva proroga n.10940 del 04/07/1989 e concessione in variante n.20256 del 02/05/1991, di fatti ha costruito due edifici di cui: il fabbricato "A" composto da due scale e il fabbricato "B" composto da una scala. L'appartamento mansardato non è regolarmente accatastato né regolarmente assentito (in assenza di titolo edilizio); di fatti lo stesso dovrebbe essere un deposito ma dalla partimentazione interna ha assunto uno spiccato carattere abitativo e suddiviso in un unico ambiente ingresso-salone-cucina (48,00 m²), un bagno con 4 apparecchi sanitari (5,30 m²) e due camere da letto (di 22,70 m² e di 13,00 m²). Il sottotetto è servito da tre balconi con buona esposizione e discreta panoramicità per una dimensione totale di 32,00 m². L'appartamento è esposto sul lato sud dell'edificio, avendo così un ottimo irraggiamento, il solaio di copertura è eseguito in calcestruzzo con impermeabilizzazione in materiale polimerico. Detta unità immobiliare non è servita da impianto ascensore che non smonta al livello sottotetto e dunque non serve direttamente tale unità immobiliare.

Per il lotto 2 (sub 19) che dalle planimetrie sia catastali che concessorie risulta configurato come ambiente unico mentre in realtà è stato compartimentato per funzionalizzarlo ad alloggio

Dalle ricerche eseguite l'intero fabbricato all'attualità è tuttavia nel suo complesso privo di Collaudo statico/tecnico amministrativo e di Certificato di Agibilità/Abitabilità (che comunque può essere richiesto separatamente dalle altre unità immobiliari), nonché suscettibile di addebito di oneri di urbanizzazione, ed oneri di acquisizione suolo e riscatto del diritto di superficie essendo ancora ad oggi il suolo di proprietà della Società.

CONFINI: Il sottotetto accessorio all'appartamento sub. 19 (pignorato per intero), nel suo complesso, è delimitato e confina: a Sud: risulta confinante tramite tompagnatura perimetrale con la corte condominiale del parco residenziale; a Est: risulta confinante tramite tompagnatura perimetrale con la corte condominiale del parco residenziale; a Nord: tramite tramezzatura perimetrale interna cieca con altra unità immobiliare (non esecutato) afferente allo stesso livello del fabbricato, e tramite porta di ingresso con il vano scala condominiale ed il vano ascensore; a Ovest: risulta confinante tramite affaccio ad un abbaino con la corte condominiale del parco residenziale;

PROVENIENZA: Nota di trascrizione Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, per Notaio Lucio Mazzarella Rep: 21476, trascritto il 01/08/2003 ai R.G. 28208, R.P. 20399, a favore di **** contro **** /

Per ogni maggiore approfondimento anche in merito ad eventuali vincoli insistenti sul bene / gravami oggetto di cancellazione ed altri aspetti di rilievo si rimanda all'elaborato peritale redatto dall'ing. ENRICO GARGIONE del 31.03.2016 che verrà pubblicato integralmente sul sito www.astegiudiziarie.it.

3

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE PROC. ES. 399 / 2015 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

G.E. DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

STATO DI OCCUPAZIONE / CONDOMINIO

IL LOTTO UNICO / LOTTO DUE IN PERIZIA E' GIURIDICAMENTE LIBERO (allo stato occupato dal debitore giusta autorizzazione del G.E.).

L'immobile fa parte di condominio.

Custode Giudiziario dell'intero compendio immobiliare staggito è il sottoscritto Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino, con studio in Cava de' Tirreni (SA) alla Via A. Balzico, 60 (cell. 334/3916345).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione accurata della relazione di stima redatta dall'ing. ENRICO GARGIONE e depositata agli atti telematici della procedura che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 agli atti depositata telematicamente e che sarà visibile online, 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 a nessun 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 degli 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 a nessun 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del testo unico D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 co. VI legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO CON PLURIMI RILANCI: MODALITA'

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

Il **portale** del gestore della vendita telematica è: **<http://www.astetelematiche.it>**

Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto **professionista delegato dott. Luca Sorrentino.**

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 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 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.) presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "OFFERTA TELEMATICA"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata)*

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo di € 16,00 dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia:**

1) Dati identificativi dell'offerente ovvero il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi – se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e ciò al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione – *(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. F. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa)*, recapito telefonico, copia di valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società), in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) L'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;

4) Il numero o altro identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;

5) La descrizione del bene;

6) L'indicazione del referente della procedura;

7) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile per la sua valutazione;

9) L'importo versato a titolo di cauzione;

10) La data, l'orario, il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10 (tale conto corrente sarà utilizzato per la restituzione in caso di non aggiudica del bene);

12) 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 dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere – SEPARATA DICHIARAZIONE DA ALLEGARE TELEMATICAMENTE (PER I DATI NON PREVISTI NEL MODULO MINISTERIALE):

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal delegato;

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile (dichiarazione da allegare);

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (dichiarazione da allegare);

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione (da allegare);

17) **copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, corredato da valida documentazione comprovante i poteri** o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); **l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia**

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

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 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);

N.B.: IN NESSUN CASO SARA' POSSIBILE TRASFERIRE L'IMMOBILE A SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA

18) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

19) 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 avvisa che, l'offerta, **in via alternativa: a)** sia sottoscritta con FIRMA DIGITALE e trasmessa a mezzo di casella P.E.C. oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo P.E.C. per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con 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, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 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 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.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 P.E.C. del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – pari ad € 16,00 - con modalità telematiche (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). 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 P.E.C. all'indirizzo P.E.C. del delegato alla vendita (**l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.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 P.E.C. 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.

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE PRESENTATA (ESCLUSIVAMENTE TELEMATICAMENTE) ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA.

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 al **VENTI per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario corrente acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno IT330084311520000000508353 intestato a Proc. Es. Imm. N. 399/2015 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "Cauzione Lotto *** – PROC. ES. 399/2015 R.G.E vendita del ...".

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.** In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri e/o commissioni bancarie per l'operazione) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ (un quarto) dello stesso.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato e ribassato rispetto a quello determinato dall'esperto a norma dell'articolo 568 e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario corrente acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno IT330084311520000000508353 intestato a Proc. Es. Imm. N. 399/2015 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "Cauzione Lotto *** – PROC. ES. 399/2015 R.G.E vendita del ..., **in misura non inferiore al VENTI PER CENTO (20%) del prezzo dallo stesso proposto**
- 4) se non perviene nelle modalità indicate nel presente avviso (offerta telematica);
- 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 (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.).

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, **tramite il portale del gestore della vendita telematica**, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (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.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema di PLURIMI RILANCI con modalità ASINCRONA, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;**

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

AGGIUDICAZIONE IN CASO DI UNICA OFFERTA

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

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it – dott.lucasorrentino@gmail.com

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA IN CASO DI PIU' OFFERTE (PLURIMI RILANCI)

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).

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 sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo così stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: **pari ad Euro 1.000,00 – euro mille/00 - per gli immobili di valore d'asta con valore fino a 50.000,00 euro (valgono anche le cifre decimali).**

EXTRA-TIME o AUTOPROLUNGAMENTO

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 (con esclusione del sabato e della domenica).

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 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.

La cauzione ai soggetti non aggiudicatari sarà restituita **ESCLUSIVAMENTE** sul conto corrente indicato (in mancanza sullo stesso conto corrente dal quale è stata disposta la cauzione).

4. INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, ed I.V.A. se dovuta) e gli altri oneri (cancellazione formalità pregiudizievoli e spese occorrenti per la materiale liberazione del cespite da parte del Custode Giudiziario) pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel **TERIMINE DI CENTOVENTI (120) GIORNI** conto corrente bancario corrente acceso presso la B.C.C. Capaccio Paestum Serino – Filiale di Salerno IT330084311520000000508353 intestato a Proc. Es. Imm. N. 399/2015 R.G.E. vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la seguente causale "SALDO PREZZO E SPESE – PROC. ES. 399/2015 R.G.E vendita del ...; 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 termine del versamento del prezzo sopra indicato (120/CENTOVENTI GG) è perentorio.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione che verrà acquisita alla massa attiva della procedura.

Eventuali istanze di agevolazioni fiscali e/o dichiarazioni (es. prima casa, prezzo valore, ecc...) dovranno pervenire entro e non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.

Le spese di trasferimento cedono a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese gravanti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché quelle per la materiale liberazione dei beni. In altre parole il sottoscritto professionista incaricato provvederà, con spese e compensi a lui spettanti e liquidati dal G.E. (compensi per la sola fase del trasferimento) a carico dell'aggiudicatario, 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 della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (cancellazione delle trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie).

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

dott. Luca Sorrentino

Dottore Commercialista

Via Alfonso Balzico, 60
84013 - Cava de' Tirreni (SA)
Tel. Studio: 089/9710487

l.sorrentino@pec.commercialistisalerno.it - dott.lucasorrentino@gmail.com

- **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 (tasse – imposte – IVA – REGISTRO) dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.", quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito **www.astegiudiziarie.it**, sul **sistema "Rete Aste Real Estate"** per pubblicare annuncio sui **portali Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it; e Subito.it.**

Sul sito internet www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c., le planimetrie ed un numero congruo di fotografie.

L'aggiudicatario potrà ottenere mutuo ipotecario 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.

Inoltre, il Professionista Delegato dott. Luca Sorrentino effettuerà presso il suo studio sito in Cava de' Tirreni alla Via A. Balzico n. 60, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo appuntamento da fissarsi mediante avviso telefonico (Tel. Studio 089/9710487 - lun./mer. ore 17,00-19,00; e-mail ordinaria: dott.lucasorrentino@gmail.com)

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento entro 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 al num. cell. +39/334 39 16 345) dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, dott. LUCA SORRENTINO, custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c. al quale bisognerà rivolgersi anche per visione della perizia a partire da 45 giorni prima della presentazione delle offerte di acquisto.

Nei 7 giorni antecedenti la data della vendita non sarà possibile far visionare il bene.

Cava de' Tirreni / Salerno, - DATA DEL DEPOSITO / DATA DI PUBBLICAZIONE

Il Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c.

dott. Luca Sorrentino

APPOSTA FIRMA DIGITALE