



TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 53/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Prof. Luca SENSINI, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Serrettiello del 13/02/2023, nella procedura esecutiva immobiliare n. 53/2022 R.G.E. del Tribunale di Salerno, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio pignorato

AVVISA

che il giorno 20 maggio alle ore 15,00, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in numero superiore a uno per lo stesso lotto, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente compendio immobiliare meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dall'Arch. Anna Napoli.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO N. 1

Immobile ubicato nel Comune di Salerno (SA) in via Mercanti, 96 bis, e precisamente: Negozi/Botteghe di Categoria C/1 alla via Dei Mercanti n. 96BIS di 22 mq riportato in NCEU al Foglio 64 Particella 1154 sub 5.

Descrizione Negozio: L'immobile in questione è un locale terraneo, con destinazione d'uso di negozio/bottega ed attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento uomo dalla società debitrice. Il negozio è collegato ad altro immobile non oggetto di pignoramento, foglio 64 particella 1154 sub 23, pertanto, bisogna effettuare dei lavori di chiusura con costruzione di parete in muratura tra i due ambienti vedi planimetria che segue. Stato di manutenzione e conservazione ottimo. Il negozio è di mq 28,00 – altezza max ml 4,37 e min. ml 3,00.

CONFINI: Confinante con via Mercanti, Beni , con Pia Casa di Ricovero, con Beni ;

STATO DI POSSESSO DEL BENE: L'immobile è detenuto e occupato dal debitore.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 106.250,00** (centoseimiladuecentocinquanta/00) per il **lotto n. 1**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore a **Euro 79.687,50** (settantanovemilaseicentottantasette/50) per il **lotto n. 1**.

Rilanci plurimi: importo minimo **euro 3.000,00 (tremila/00)**

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

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Napoli Anna pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

Il custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato prof. Luca Sensini.

LOTTO N. 2

Immobili ubicati nel Comune di Salerno (SA), con accesso da cortile con ingresso da via Duomo n. 34, e precisamente:

1) Magazzino/deposito di Categoria. C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 51 e riportato in NCEU al Foglio 64 Particella 1153 sub 4;

2) Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 33 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 10;

CONFINI: Tali locali terranei, tra loro contigui e confinanti, nell'insieme sono confinanti con locali terranei aventi accesso dalla via Duomo di proprietà , con androne di altro fabbricato attiguo al civico 44 di via Duomo; con beni , con vicolo San Bonosio, con gabbia scala e cortile del fabbricato, salvo altri;

Locale sgabuzzino in piano terra

3) Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 9 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 11;

CONFINI: Confinante nell'insieme con gabbia scala, con locale avente accesso da via Mercanti 44, con cortile del fabbricato, salvo altri;

4) Locale sgabuzzino in piano terra 4. Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 4 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 12;

CONFINI: con cortile fabbricato, con proprietà , con via Duomo dal quale non ha accesso salvo altri;

Descrizione dei suddetti immobili: Si ritiene possano costituire un unico lotto per simili caratteristiche costruttive di rifiniture, di destinazione d'uso (deposito/magazzino), ubicazione perché siti all'interno del cortile con ingresso dal portone di via Duomo, 34. Sono immobili ubicati in edifici costruiti anteriormente al 1900 in muratura portante e con soffitti a volte. Stato di manutenzione e conservazione è quasi sufficiente

STATO DI POSSESSO DEL BENE: L'immobile è detenuto e occupato dal debitore.

Il **prezzo base**, pari a quello di stima, è stabilito in **Euro 285.735,00** (duecentoottantacinquemilasettecentotrentacinque/00) per il **lotto n. 2**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore** ad **Euro 214.301,25** (duecentoquattordicimilatrecentouno/25) per il **lotto n. 2**.

Rilanci plurimi: importo minimo **euro 5.000,00** (cinquemila/00)

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

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Arch. Napoli Anna pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

Custode giudiziario del compendio immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Prof. Luca Sensini.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati e valutati dall'Arch. Napoli Anna nella relazione depositata agli atti, 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 relative alla 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove 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). 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. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. A tal riguardo si precisa che in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito: **www.astetelematiche.it**;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Prof. Luca Sensini.

Modalità di presentazione dell'OFFERTA

Ognuno, 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 all'art. 579, comma 3, c.p.c., 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, **esclusivamente con modalità telematica, 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) una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente **a pena d'inefficacia:**

I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato civile (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione). L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura. L'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva. Il numero o altro dato identificativo del lotto; La descrizione del bene. L'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita. L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del

modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non è superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato regolamento. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.
- b) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).
- c) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e di versamento del prezzo). 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), c.c., occorre produrre la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.
- d) Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- e) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne attesti i poteri.
- f) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche, per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro il giorno precedente a quello fissato per la vendita, quindi entro il giorno 19 maggio 2026 alle ore 15:00.

L'offerta, a **pena di 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 del 2015, oppure, in alternativa, 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) 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; b) 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (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, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto professionista delegato alla vendita: luca.sensini@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 verrà 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. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

CAUZIONE

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 intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 53/2022" avente il seguente IBAN IT54 T054 2415 2000 0000 1002 841 acceso presso Banca Popolare di Bari (BdM) filiale di Salerno,

con la causale **“Tribunale di Salerno Proc. Esec. R.G.E. 53/2022 versamento cauzione”**. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale **“versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO FISSATO PER LA VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ DELLE OFFERTE**.

Dunque, è onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l’accredito del bonifico sul conto della procedura entro il giorno di vendita. Qualora, il giorno fissato per la vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la tempistica prevista, 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 PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni previste dall’articolo 571 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente, con disposizione di bonifico da eseguirsi entro tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all’esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell’offerta.

L’offerta è inefficace:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito;**
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell’art.568 c.p.c. e sopra riportato;**
- 3) Se l’offerente non presta cauzione mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 53/2022 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

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

ESAME DELLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 20 maggio alle ore 15,00** all’apertura delle buste telematiche e all’esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.c., e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita in atti:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà, conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara, tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, 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);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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" ed in seguito alle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stesa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito in avviso di vendita, ovvero **euro 3.000,00 per il lotto n. 1 ed euro 5.000,00 per il lotto n. 2**. 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.

b) 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 effettuati e dei partecipanti 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.

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara, o comunque il miglior prezzo risultante all'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento), sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione delle istanze di assegnazione e agli adempimenti conseguenti.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione, di cui sopra) dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **Bonifico bancario intestato a: "Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 53/2022" avente il seguente IBAN IT54 T054 2415 2000 0000 1002 841** acceso presso Banca Popolare di Bari (BdM) filiale di Salerno, avente la seguente causale: "Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva n. 53/2022 R.G.E.- Saldo" (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento— si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà, in ogni caso, al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ciascuna banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile sul sito ABI.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione.

Il versamento del saldo spese (20% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo attraverso bonifico bancario su conto corrente intestato al **"Tribunale di Salerno – Proc. Esec. R.G.E. 53/2022" avente il seguente IBAN IT54 T054 2415 2000 0000 1002 841** acceso presso Banca Popolare di Bari (BdM) filiale di Salerno, avente la seguente causale: **"Tribunale di Salerno Procedura Esecutiva n. 53/2022 R.G.E.- versamento spese"** (con la precisazione ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario. Le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata " Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima dell'Arch. Napoli Anna e all'ordinanza di delega del G.E., sul sito internet [www. astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché verrà data 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.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

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; saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in Corso Vittorio Emanuele n. 111 (SA), ed ogni ulteriore informazione, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: cell. 338-28.96.967, indirizzo email: studiosensini@libero.it, indirizzo pec: luca.sensini@pec.commercialistisalerno.it

Salerno, lì 14 marzo 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Prof. Luca Sensini

