

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
TRIBUNALE DI SALERNO – II sez. CIVILE
PROCEDIMENTO N. 2354/2010 R.G.

L'avv. Benedetto Accarino, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione n. 2354/2010 R.G. del Tribunale di Salerno, atteso che il G.I. dott. Giulio Fortunato con i provvedimenti resi in data 07/10/2024 e 29/07/2026 ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio in comunione, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; che il G.I. ha disposto altresì che la vendita con modalità telematica, a norma del combinato disposto del novellato art. 569, comma 4, c.p.c. e dell'art. 161 ter, disp. att. c.p.c., è divenuta la regola a seguito dell'emanazione del D.M. 5.12.2017 pubblicato sulla G.U. n. 7 del 10.1.2018, in conformità all'art. 4, comma 3 bis, del d.l. 3.5.2016 n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giorno dall'entrata in vigore della legge 30.6.2016 n. 119 e che, pertanto, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26.2.2015 n. 32 sussistono i presupposti per disporre che la vendita del compendio in comunione, come descritto ed identificato nella Relazione dell'Esperto, redatta dall'ing. Diego Carmando, abbia luogo con modalità telematica "asincrona", a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il giorno **13 gennaio 2027**, alle ore **15,00**, procederà alla vendita telematica asincrona ed all'eventuale gara sull'offerta più alta con il sistema dell'unico rilancio con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell'immobile di seguito descritto,

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da Relazione dell'Esperto in atti)

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato al piano terzo, interno n. 9 di un fabbricato condominiale sito nel comune di Salerno alla via Scuola Eleatica n. 11 (già via Giacomo Racioppi) e riportato nel N.C.E.U. al foglio 35, particella 898 subalterno 17, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 650,74 e posto auto coperto (porzione di autorimessa comune) ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale sito

nel comune di Salerno alla via Scuola Eleatica n. 11 (già via Giacomo Racioppi) e riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 35, particella 898 subalterno 33 piano S1 cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita euro 36,67

URBANISTICA: Il CTU riferisce testualmente: Dai sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare n. 1 (appartamento) e dal relativo rilievo planimetrico dello stato di fatto ho potuto chiaramente riscontrare che non vi sono sostanziali differenze tra la planimetria catastale e la realtà, considerando anche la intrinseca approssimazione della pianta catastale dovuta alla scala di rappresentazione (1:200). Le differenze sono evidenti, invece, dal raffronto delle planimetrie del progetto originario del fabbricato con lo stato di fatto rilevato. Infatti la distribuzione in pianta degli ambienti è in buona parte differente, vi è una porzione destinata all'alloggio adiacente che risulta invece inclusa in quello in esame (e viceversa) e soprattutto i balconi sono di dimensioni e posizione differenti. La superficie abitabile (e di conseguenza il volume) appare sostanzialmente coincidente ma le rilevanze prima esposte costituiscono una difformità urbanistica. Per quanto riguarda...omissis...l'unità immobiliare n. 3 (posto auto coperto) vi sono marginali differenze tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto rilevato. Omissis...Anche il posto auto coperto, ovvero la porzione "in ragione di un posto macchina" dell'autorimessa al piano interrato, risulta in parte svilupparsi oltre tale proiezione del perimetro esterno del fabbricato. Infatti, nonostante fosse stata regolarmente prevista dalle tavole di progetto la suddetta autorimessa con estensione pari a quasi l'intera superficie dell'interrato, il posto auto coperto in esame risulta ricadervi solo per poco più della metà occupando, con la restante parte, una superficie non assentita dal titolo abilitativo. Gran parte delle difformità sopra descritte furono già riportate nel sopralluogo eseguito il 14 novembre 1979 dai funzionari dell'Ufficio tecnico municipale inviato al sindaco in data 16 novembre 1979 n. 12863, pertanto è realistico supporre che tali abusi furono commessi dal costruttore stesso realizzando fin da subito in difformità delle tavole progettuali assentite. Dallo studio del fascicolo tecnico del fabbricato, conservato dell'Archivio storico del comune di Salerno, è altresì emersa la volontà dello stesso costruttore Notaroberto Mario di porre rimedio all'abuso commesso. Infatti sembrerebbe essere stata presentata una variante al progetto originario di cui l'unica traccia è il verbale della commissione edilizia che però si limita a rinviare l'esame della pratica per approfondimenti. Le tavole della variante non risultano nel fascicolo visionato così come non risulta alcuna concessione in sanatoria. Di fatto anche l'iter per il rilascio del certificato di abitabilità dell'appartamento (oggi certificato di agibilità) sembrerebbe essersi interrotto per le difformità rilevate già all'epoca, nonostante il nulla osta dell'ufficiale sanitario. Pertanto attualmente non è presente alcun certificato di agibilità relativo alle unità immobiliari oggetto di causa. A questo proposito è importante ribadire che, come accennato in precedenza, il sottoscritto ha eseguito una ricerca storica anche presso lo Sportello Unico per l'edilizia (omissis) dal quale non risultano pratiche a nome dei signori ...omissis... dal 1996 ad oggi, presso l'ufficio condono (omissis) dal quale pure non risulta alcuna pratica dai condoni di cui alla legge 28/2/1985 n. 47 fino all'ultimo condono di cui alla legge 24/11/2003 n. 326 ed infine

presso l'Ufficio Sisma (omissis) che ugualmente non ha evidenziato alcuna pratica mai inoltrata. Quindi, per quanto fin qui esposto, le (omissis) unità immobiliari oggetto di stima attualmente non godono dei requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/2/1985 n. 47 e succ. mod. e devono, ognuno nella specifica misura, essere oggetto di adeguamento urbanistico i cui oneri sono stati precedentemente computati in maniera forfettaria e già inclusi nel valore finale di stima.

Il Professionista delegato, come richiesto dal G.I., segnala che alla data di redazione del presente avviso sull'immobile in vendita non vi sono trascritti pignoramenti e non vi sono iscritte ipoteche; inoltre la domanda giudiziale che ha dato origine al presente giudizio divisionale R.G. n. 2354/2010 non è stata, ad oggi, trascritta. L'immobile è in proprietà a due soggetti per il 50% ciascuno. Per la quota di ½ di piena proprietà il professionista delegato segnala che vi è stata alienazione da parte della comproprietaria ad un terzo, chiamato in causa nel giudizio divisionale successivamente alla pubblicazione della sentenza parziale con cui è stato disposto lo scioglimento della comunione. Sugli immobili risultano trascritte le seguenti domande giudiziali: "1. TRASCRIZIONE del 26/04/2018 - Registro Particolare 12863 Registro Generale 16400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2408/2018 del 06/04/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2018 - Registro Particolare 12864 Registro Generale 16401 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2408/2018 del 06/04/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI".

Il Prezzo Base è stabilito in € 280.300,00 (duecentoottantamilatrecento/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non inferiore al 75% dello stesso e quindi non inferiore ad € 210.225,00 (duecentodiecimiladuecentoventicinque/00).

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nell'elaborato peritale, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La liberazione dell'immobile, ove occupato da un comproprietario o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, salvo che quest'ultimo lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Si precisa che entro trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza le formalità di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c..

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

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Diego Carmando, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it> cui si rinvia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: <http://www.astetelematiche.it>. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con modalità telematica, 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 (a cui è possibile accedere anche dalla

scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it), un'offerta sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, di seguito indicata.

Detta offerta dovrà contenere a pena di inefficacia:

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi; se in regime di comunione legale dei beni, occorre 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, (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, c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale), recapito telefonico;
- b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale del procedimento;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto corrente dal quale è pervenuto il versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26.2.2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26.2.2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio in comunione;
- o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- p) la copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- q) la copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- r) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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 di Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita e, quindi, entro e non oltre le ore 12.00 del 12 gennaio 2027, con le seguenti modalità alternative:

- * sottoscritta con firma digitale, a pena di inammissibilità, (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; oppure
- * 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.

Al riguardo, si precisa che:

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

B) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) 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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo del sottoscritto delegato alla vendita: **avvbenedettoaccarino@pec.ordineforense.salerno.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 n. 509217 – IBAN: IT50G0843115200000000509217 acceso presso Banca BCC di Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, intestato al procedimento n. 2354/2010. Il bonifico dovrà contenere la causale “VERSAMENTO CAUZIONE – Proc. n. 2354/2010 R.G. Tribunale di Salerno”.

A tal riguardo si precisa che il bonifico previsto per la cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, deve essere effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. È quindi onere

dell'offerente acquisire presso la propria banca opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita. 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 intestato alla procedura entro il giorno precedente alla data della vendita, l'offerta sarà dichiarata 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 ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed indicato dal professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. L'offerta è irrevocabile salvo siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DELLA GARA

Le buste telematiche saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, 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.

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..

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati;
- procederà conseguentemente alla abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata preventivamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:

NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI UN'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

- i. se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta ed il bene viene aggiudicato all'offerente;
- ii. se l'offerta è inferiore rispetto al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità della stessa, essa è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI

- a. si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICO RILANCIO con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;
- b. la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di trenta (30) minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;

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 tenendo conto dei seguenti criteri elencati in ordine di priorità:

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata;

- a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

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" sopra indicato, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri tra cui i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del giudice, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio, quindi improrogabile, di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario n. 509217 – IBAN: IT50G0843115200000000509217 acceso presso Banca BCC di Capaccio Paestum Serino, filiale di Salerno, specificando come causale "SALDO PREZZO – Proc. n. 2354/2010 R.G. Tribunale di Salerno".

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

CONDIZIONI GENERALI

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. e nelle forme di cui all'art. 589 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore

d'asta. Il professionista delegato, se decide di accogliere l'istanza di assegnazione, concede al soggetto istante il termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura del 15% salvo conguaglio.

Chiunque intenda partecipare alla vendita può ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno ed il relativo recapito telefonico sono reperibili presso lo studio del sottoscritto o sul sito internet dell'ABI; il sottoscritto invita i partecipanti alle aste a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico sempre presso lo studio del sottoscritto o presso il sito internet dell'ABI.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale comunicazione scritta da trasmettere al sottoscritto professionista nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile, oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

Il sottoscritto professionista effettuerà tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, presso il suo studio in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 10 ed ivi potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, previo contatto telefonico al n. 089.2962506.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- numero ufficio di Salerno: 089/2866668
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- la lettura integrale dell'ordinanza di delega;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area nominata Portale delle Vendite Pubbliche, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria e delle fotografie saranno pubblicati sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

L'annuncio di vendita sarà diffuso tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Idealista.it; Casa.it; Bakeca.it; Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato sito in Cava de' Tirreni (SA) alla Via Papa Giovanni XXIII n. 10, tel. n. 089.2962506, e-mail: b.accarino@accarino.com.

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

Salerno, 7 ottobre 2026

Firmato digitalmente da

Benedetto Accarino

Il professionista delegato

Avv. Benedetto Accarino