Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona

R.G.E. n .1/2024

L'Avv. Anna Allegro, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott. ssa Enza Faracchio del 07/05/2025- confermata poi con provvedimento del 21.10.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2024 promossa da Prisma SPV , rappresentata e difesa dall' avv. Dario Tepedino a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 14.01.2027 alle ore 09:00 procederà alla vendita telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, Località Curticelle, via Giovanni Marano, censita in N.C.E.U. al Fg 25, p.lla 98 - sub 5 - piano terra

LOTTO 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Giffoni Valle Piana, Località Curticelle, via Giovanni Marano, censita in N.C.E.U. al Fg 25, p.lla 98 - sub 4

Descrizione del bene di cui al lotto 1

INTERO DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ESECUTATO: immobile ricadente in località Curticelle del Comune di Giffoni Valle Piana, posto al piano terra di un vecchio fabbricato di n. 3 piani fuori terra più sottotetto tecnico con accessi dalla corte pertinenziale, costituiti da n. 3 locali, piccolo bagno e piccolo locale sottoscala, con accessi sempre dalla corte, chiusa da muro sulla strada adiacente, munita di entrata mediante portale in pietra. I locali sopra indicati, non accessibili al momento del sopralluogo, si suppongono in stato di abbandono, analogamente a quelli posti ai piani superiori.

Descrizione del bene di cui al lotto 2

Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

INTERO DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ESECUTATO: Appartamento per civili abitazioni su due livelli, posti al primo ed al secondo piano, con soprastante sottotetto tecnico, accessibile mediante scala di proprietà ad unica rampa ed ulteriore scala comune a doppia rampa con accesso distinto. In stato di abbandono da lungo tempo, formato da n. 4 ambienti al piano primo e n. 3 ambienti al piano secondo, più sottotetto soprastante diviso in n. 2 ambienti**.**

Gli immobili siti in località Curticelle sono costituiti da un fabbricato per civili abitazioni, in completo stato di abbandono, con sviluppo terra/tetto, ascrivibile ad un'unica proprietà. Il fabbricato in opera muraria appare vetusto e riconducibile, almeno nelle sue parti primigenie, al diciannovesimo secolo; è disposto su 3 livelli fuori terra più sottotetto, munito di una corte esterna, separata dalla strada prospiciente, mediante un alto muro dotato di ampio ingresso in pietra. Gli ambienti ad uso deposito/cantina, al piano terra, sono raggiungibili direttamente dalla corte, mentre quelli al primo piano, sono raggiungibili sia da una scala esterna ad unica rampa, sia da un vano scala a doppia rampa di uso comune, che immette in un ulteriore varco di accesso all'immobile, il che assimila, il compendio architettonico, ad un fabbricato per civili abitazioni di tipo semi indipendente.

L'immobile nel suo insieme appare in stato di totale abbandono, anche se ancora solido ma, in ogni caso, del tutto inabitabile, anche per la mancanza di servizi igienici nel corpo dell'abitazione, un unico bagno, apparentemente inagibile, è posto all'interno della corte al piano terraneo. I locali al piano terra hanno altezze compatibili con la destinazione residenziale e potrebbero essere destinati a quest'uso in un'ottica di recupero complessivo del fabbricato, sia come unità immobiliare distinta, sia come parte integrante di un'unica unità abitativa terra/tetto.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli immobili di cui al Fg 25, p.lla 98 - sub 4 e 5, sono collocati in un fabbricato facente parte del nucleo storico della località Curticelle di Giffoni V. P., di impianto antico, certamente precedente al 1967, sebbene il fabbricato in questione, presenti elementi aggiuntivi posteriori, frutto di successivi interventi. Sugli immobili di cui al lotto 1 e 2 insiste il vincolo relativo al Parco Regionale dei Monti Picentini.

Prezzo base

Lotto 1

come da perizia depositata in data 16/05/2024 è cosi stabilito **in di 16.400, 00 euro (sedicimilaquattrocento /00)**

Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi **non inferiore ad 12.300,00 (euro dodicimilatrecnto/00)**

Lotto2

euro **€ 54.000,00 (euro cinquantaquattro /00) per il lotto 2**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purché in misura non eccedente ¼ dello stesso e quindi **non inferiore ad 40.500,00 (euro quarantamilacinquecentola/00)**.

La vendita è a corpo e non a misura.

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, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito wwwastetelematiche.it.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; 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).

Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., sono ammessi a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, **con modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica **(pst.giustizia.it)**, contenente, **a pena di inefficacia**; (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

Detta dichiarazione deve altresì contenere; (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 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 sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

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'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta **cauzione**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura **non inferiore al decimo del prezzo proposto**.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente almeno **nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita**, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata 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 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..

Vi è la possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L' elenco e il recapito telefonico delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso lo studio del professionista delegato alla vendita o presso il sito internet dell'ABI.

È consigliabile contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 09:00 del giorno 13.01.2027 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@.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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

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 acceso presso la banca " BCC DI AQUARA filiale di Salerno 2 - c.so Garibaldi Salerno ." , intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 1/2024 Tribunale Di Salerno al seguente **IBAN IT 65 J 08342 15201 016010001558 COIDCE BIC: CCRTIT2TAQU-** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n 1/2024 Tribunale Di Salerno, versamento cauzione "(indicando il lotto per cui si presenta l'offerta) dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le quarantotto ore precedenti l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astegiudiziarie.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sitowww.astegiudiziarie.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed

Avv. Anna Allegro
Via S.C. Alessandrina n.9 - 84125 - Salerno
089228591-3392616815
anna.allegro76@yahoo.it - an.allegro@pec.giuffre.it

in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta fatta salva l'applicazione 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 dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Eur o 10.000,00 per gli immobili di valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri; partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delega to 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, cancellazione di formalità pregiudizievoli e costi occorrendi alla liberazione dell'immobile, determinati nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale conguaglio ;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 1/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** *** *** ***

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, nonché del Professionista Delegato Avv. Anna Allegro, con studio in Salerno, Via Santa Caterina Alessandrina n. 9, tel. 089228591, cell. 3392616815, anna.allegro76@yahoo.it, an.allegro@pec.giuffre.it.

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- pubblicazione sui siti di vendita Idealista.it,Casa.it, Bakeka.it e subito.it

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

Salerno 31.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Allegro

