

Professionista delegato
Avv. Stefania Liguori
Via Camillo Sorgente n.21
84125 – Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA****Procedura esecutiva n. 166/2022 R.G.E.**

L'avv. Stefania Liguori, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Enza Faracchio del 14/03/2023 e successiva proroga, nella procedura esecutiva immobiliare n. **166/2022** r.g.e, pendente innanzi al Tribunale di Salerno, considerato che, con l'ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 DICEMBRE 2025** alle ore **17:00** procederà, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell'immobile di seguito descritto e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **ovvero alla gara fra gli offerenti**, in caso di più offerte valide, **secondo il sistema dei plurimi rilanci con modalità asincrona**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti)

(Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sotto solo indicativo, si rinvia alla relazione di stima redatta Ing. Vitanantonio Polito, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia).

LOTTO UNICO: piena proprietà di immobile sito nel Comune di Altavilla Silentina (SA) in Via Borgo San Martino n. 69/70 Piano T-1-2. L'immobile realizzato completamente in muratura, è composto da tre livelli con due ingressi indipendenti. Dal punto di vista edilizio e strutturale, l'unità immobiliare presenta infiltrazioni di acqua piovana, specialmente al piano secondo; i solai sono caratterizzati da distacchi di intonaco, efflorescenze e macchie varie.

Dati catastali: l'immobile è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 23 part. 119 Sub 9 cat. A/3 Classe I vani 3,5 con superficie catastale totale di 89 mq – totale escluse aree scoperte 88 mq. Rendita euro 216,91.

Regolarità edilizia- urbanistica: Poiché il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 è intrinsecamente legittimo. Il CTU ha rilevato catastalmente delle variazioni e mancanze rispetto allo stato in cui trovasi l'immobile e precisamente al piano primo è posta una finestra e non un balcone; al piano secondo non è stato riportato il bagno di circa 4 mq e vi è un balcone e non una finestra. Pertanto è necessaria la variazione catastale dell'immobile.

Stato di occupazione: l'immobile è libero

Prezzo base: euro 23.562,00 (euro ventitremilacinquecentosessantadue/00).

Offerta minima: ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e, quindi, non inferiore ad **euro 17.671,50** (euro diciassettemilaseicentotettantuno/50).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00 (euro mille/00)

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*), presentando, **esclusivamente in via 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, **in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it)**,

contenente:

- 1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale e 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. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticata dal Cancelliere o da altro Pubblico Ufficiale*), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (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).
- 2) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) la descrizione del bene con i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) l'identificazione del referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione;**

9) L'importo versato a titolo di cauzione;

10) 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;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 5. D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

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

14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e di accettarle;

15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento la cauzione;

17) copia di valido documento d'identità del medesimo, e se necessario di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, ect.);

18) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

In via alternativa, si dispone che l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo 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 e i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 di Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con la modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).

Esclusivamente, 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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 31 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvstefanialiguori@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. 31 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno precedente quello fissato per la vendita.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero di Giustizia secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di 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 di Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32 del 2015 o in alternativa trasmessa a mezzo 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 166/2022 R.G.E. al seguente IBAN IT03R0103015200000006816666 acceso presso Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico con causale "*Tribunale di Salerno procedura esecutiva immobiliare n. 166/2022 R.G.E. cauzione LOTTO Unico.*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 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 sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, l'offerta stessa 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 1.09.1993 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.).*

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT03R0103015200000006816666 intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi i 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, nel giorno fissato per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **(almeno trenta minuti prima dell'inizio delle**

operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di unica offerta presentata pari o superiore al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta; in caso di unica offerta presentata inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, la stessa sarà accolta salvo si ravvisi la seria possibilità di poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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.

Al termine dei controlli da parte del Professionista delegato avrà inizio la **gara** per le offerte valide, previa ricezione di un avviso d'inizio gara (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e **avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, durante le quali ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito di euro 1.000,00, a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La piattaforma del gestore di 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 verrà disposta 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 versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri tra cui la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente IBAN IT03R0103015200000006816666 acceso presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena- filiale di Salerno; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione depositata presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, 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 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. 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); 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.

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per le spese di procedura nella misura del 15% salvo conguaglio, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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 ed è pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima del termine della presentazione delle offerte.

I partecipanti all'asta potranno ottenere mutuo a tasso e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito internet www.abi.it o presso la Cancelleria. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

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.

Eventuali costi occorrenti alla material liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in SALERNO alla Via Camillo Sorgente n. 21 ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito telefonico: **3382438944**.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il medesimo Professionista delegato avv. Stefania Liguori (tel. 3382438944; mail stefanialiguori19@libero.it, pec avvstefanialiguori@pec.ordineforense.salerno.it).

Salerno, li 14/10/2025

Il Professionista delegato
Avv. Stefania Liguori