

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 23/2020 R.G.E.

Il **Dott. Gaetano Lambiase**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nominato con ordinanza del **Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosaria Morrone** del 12 ottobre 2021, nella procedura esecutiva immobiliare n. **23/2020 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa dalla Banca Monte Pruno Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino, con sede legale in Roscigno (Sa), alla Via IV Novembre, rappresentate e difesa dal prof. avv. Romano Ciccone, atteso che, con la succitata ordinanza di delega, disponendo che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che il **giorno 10 giugno 2025, alle ore 18,00**, 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 misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unica offerta segreta, del compendio descritto di seguito.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione tecnica agli atti del CTU ing. Bonaventura Taiani)

LOTTO UNO

Piena proprietà di locale commerciale terraneo adibito a negozio, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7, part. 2201, sub 2, consistenza mq 46, superficie catastale totale mq 60, piano terra, categoria C1 classe 8 rendita € 1.323,27 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa), civici 22-20, frazione Coperchia.

Stato di occupazione: libero.

Il prezzo base, corrispondente a quello stimato dall'Ing. Taiani nel mese di ottobre 2020, pari ad € 78.449,55 a seguito dei precedenti tentativi di vendita andati deserti ed in ossequio all'ordinanza di nomina ed alle successive indicazioni del G.E., si riduce di un'ulteriore 10%, pertanto, il **valore di base dell'immobile viene**

fissato in € 22.963,57 (euro ventiduemilanovecentosessantatre/57).

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 $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 17.222,68 (euro diciassettemiladuecentoventidue/68) per il lotto UNO.**

LOTTO DUE

Piena proprietà di locale commerciale terraneo adibito a negozio, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7, part. 2201, sub 3, consistenza mq 35, superficie catastale totale mq 44, piano terra, categoria C1 classe 8 rendita € 1.006,83 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa), civici 18-16, frazione Coperchia.

Stato di occupazione: libero.

Il prezzo base, corrispondente a quello stimato dall'Ing. Taiani nel mese di ottobre 2020, pari ad € 61.655,13 a seguito dei precedenti tentativi di vendita andati deserti ed in ossequio all'ordinanza di nomina ed alle successive indicazioni del G.E., si riduce di un'ulteriore 10%, pertanto, il **valore di base dell'immobile viene fissato in € 18.047,55 (euro diciottomilazeroquarantasette/55).**

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 $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 13.535,66 (euro quindicimilacinquecentotrentacinque/66) per il lotto DUE.**

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà di locale commerciale terraneo adibito a negozio, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7, part. 2201, sub 5, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 76, piano terra, categoria C1 classe 8 rendita € 1.783,53 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa), civico 12, frazione Coperchia.

Stato di occupazione: libero.

Il prezzo base, corrispondente a quello stimato dall'Ing. Taiani nel mese di ottobre 2020, pari ad € 79.968,62 a seguito dei precedenti tentativi di vendita andati deserti ed in ossequio all'ordinanza di nomina ed alle successive indicazioni del

G.E., si riduce di un'ulteriore 10%, pertanto, il **valore di base dell'immobile viene fissato in € 23.408,23 (euro ventitremilaquattrocentootto/23).**

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 $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 17.566,17 (euro diciassettemilacinquecentocinquantasei/17) per il lotto QUATTRO.**

I beni oggetto della vendita sono posti in vendita per l'intera proprietà così come identificato dall'ing. Taiani nella relazione di stima depositata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti sulle parti comuni e quote condominiali, per legge, destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alla difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi 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 visione della relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Bonaventura Taiani che sarà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it o comunque esibita dal sottoscritto.

Custode giudiziario del compendio è lo stesso professionista delegato, dr. Gaetano Lambiase con studio in Salerno, alla Via Luigi Guercio, 145, tel. 089/2591375.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è: **Astegiudiziarie Inlinea SpA.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **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 alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)*, presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta;

Tale dichiarazione, deve contenere, **a pena di inefficacia:**

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, 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];
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
 - 4) il numero o altro dato identificativo del lotto
 - 5) la descrizione del bene;
 - 6) l'indicazione del referente della procedura;
 - 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 8) prezzo offerto, del modo e del termine per il relativo pagamento, ed ogni elemento utile alla sua valutazione;
 - 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;
 - 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 11) 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;
 - 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
 - 13) 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.
- Detta dichiarazione deve altresì contenere:
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
 - 16) l'autorizzazione dei dati personali;
 - 17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
 - 18) copia di valido documento di identità dell'offerente corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica;
- l'offerta nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in

copia 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;

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., occorre 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: 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; 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 (gaetano.lambiase@pec.commercialisti.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'offerta, deve essere presentata, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

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

L'offerente deve versare anticipatamente a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario n. 6551220 vincolato intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 23/2020 del Tribunale di Salerno acceso presso la banca M.P.S. al seguente IBAN: IT 59 G 01030 15200 000006551220. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero in tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, **qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita**

**forzata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione ed 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.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso.

L'offerta non è efficace: 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Banca M.P.S. filiale di Salerno, ed avente IBAN: IT 59 G 01030 15200 000006551220, intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate *(in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fidejussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo n. 385/1993; la fidejussione 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'art. 571 c.p.c.).*

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 di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia 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. 32/2015 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. 32/2015.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Le buste 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta 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 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.

Informazioni per l'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento (di registrazione, trascrizione e voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, nel termine di centoventi (120) giorni dalla

data dell'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario già utilizzato per il versamento della cauzione IT 59 G 01030 15200 000006551220, specificando come causale la dicitura "**SALDO PREZZO - Procedura Es. Imm. n. 23/2020 Tribunale Salerno**" in quanto si tratta di spese per il trasferimento del bene e/o in subordine sullo stesso conto acceso per il versamento dell'acconto e del successivo saldo intestato alla procedura espropriativa; il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc. Il mancato versamento del prezzo nei termini comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Adempimenti pubblicitari

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: **www.astegiudiziarie.it**.

I partecipanti alle aste possono ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari; è possibile conseguire, presso lo studio del professionista delegato alle vendite o presso il sito internet dell'ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno; si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni



Gaetano Lambiase

- dottore commercialista -
- revisore legale -



ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti borsuali e compensi saranno a carico dell'aggiudicatario. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, dott. Gaetano Lambiase sito in Salerno alla Via Luigi Guercio n.145; tel. 089/2591375 – PEC: gaetano.lambiase@pec.commercialisti.it, dove saranno svolte anche tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Salerno, 17 marzo 2025

Il professionista delegato alla vendita
Dott. Gaetano Lambiase

