

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 254/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. **Marco Panico**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 12 luglio 2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 254/2024 R.G.E. del Tribunale di Salerno, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 dicembre 2025 alle ore 10:00** si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto con **modalità telematica "asincrona con unico rilancio" tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dell'immobile descritto di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti - se presentate in misura superiore ad una.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica in atti)

Lotto Unico: Abitazione Unifamiliare Interno 1 con accesso in contesto comune civ. 8 di via Casa Fasulo con ampie possibilità di parcheggio in spazi comuni, oltre che retrostante corte pertinenziale a verde esclusivo, censita attualmente in N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 24, particella 1565, sub. 1, CAT. A/2, CL. 3, VANI 6,5, R.C. € 570,68.

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia in atti redatta dal C.T.U.

Possesso: Non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento. Non si segnalano altri diritti reali che delimitano la piena fruibilità del bene, nella misura della piena proprietà del bene in oggetto.

Il prezzo a base di gara è stabilito in euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00).

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 è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto Avv. Marco Panico (pec: avvmarcopanico@pec.it - studiolegaleavvmarcopanico@gmail.com - cell: 3398366768).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dall' Ing. Alfonso D'arco, depositata in data 10 aprile 2025 e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è: <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 (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 la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), contenente, a pena di efficacia:

- 1) 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);

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a giorni centoventi 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 e 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;
- 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 dell'immobile;
- 16) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 17) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- 18) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato 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 minore, 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;

- 19)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 20)** 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;
- 21)** si dà atto e si avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 22)** 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 intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto; 4) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente ut supra indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

In via alternativa si dispone che l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure 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, comma 3 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 siano inviati 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).

Esclusivamente nei casi 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 (avvmarcopanico@pec.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.

Le offerte d'acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

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, 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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 510544 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 254/2024 R.G.E. Tribunale di Salerno - IBAN: IT78W0843115200000000510544, acceso presso la "BCC Capaccio Paestum Serino - Società Cooperativa - filiale di Salerno, Corso Vittorio Emanuele.

Il bonifico 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui innanzi, 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° 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.)*.

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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, 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.;

al termine dei controlli da parte del professionista delegato avrà inizio la gara, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso di 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 trenta 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.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine perentorio di

centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 510544 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 254/2024 R.G.E. Tribunale di Salerno - IBAN: IT78W084311520000000510544, acceso presso la "BCC Capaccio Paestum Serino - Società Cooperativa - filiale di Salerno, Corso Vittorio Emanuele.

Il mancato versamento del prezzo e delle spese di trasferimento nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587 comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA 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 nella relazione, 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.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c. Pertanto, i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e quelli occorrenti per la sua

liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 01 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione nella misura del 15% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sono pubblicate sul **portale delle vendite pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è pubblicato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it. Sul sito www.astegiudiziarie.it è pubblicata, altresì, la perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.

Il presente avviso, in forma di annuncio di vendita, sarà diffuso, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Idealista.it,

Casa.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Il presente avviso è pubblicato, per estratto, sul quotidiano d'informazione a diffusione locale "Il Mattino".

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla 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 spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Gelso n.51, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (mobile: 3398366768).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail studiolegaleavvmarcopanico@gmail.com dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., Avv. Marco Panico.

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:

- centralino: 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.

Salerno, lì 05 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Panico