

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
Procedura n. 490/2016**

Il sottoscritto dott.ssa Marianna Confessore, CF CNFMNN71S67F912F, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno ex art. 591 bis c.p.c. in data 17/03/2021 nel procedimento esecutivo n. 496/2016, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Grazia Roscigno del 16 Marzo 2021, notificata alla scrivente a mezzo pec del 17 Marzo 2021, con cui ha disposto le operazioni di vendita stabilendo "...ai sensi degli artt. 596 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, la vendita senza incanto del compendio pignorato, come descritto ed identificato nell'elaborato peritale redatto dall'esperto per la stima ed al prezzo ivi stabilito, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.”;
- Letta la relazione dell'Esperto ing. Ferrante Marcello Mario, regolarmente depositata presso la Cancelleria competente;
- Visto l'art. 591 bis del Codice di procedura civile,
- Visti i sei esperimenti di gara andati deserti, rispettivamente fissati per i giorni 12/10/2021, 25/01/2022, 14/06/2022 e 27/02/2023, 15/02/2024 e 28/01/2025, andati tutti deserti;
- Vista l'autorizzazione del G.E., dott.ssa Giuseppina Valiante, a seguito di istanza presentata dalla sottoscritta, a procedere ad un ulteriore tentativo di vendita;

AVVISA

che il giorno **Martedì 14 luglio 2026 ore 15.00**, presso il proprio studio sito in Mercato San Severino (Sa), Via Papa Giovanni XXIII n. 17, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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.

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. 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 cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura).

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

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA". (come da Relazione tecnica agli atti).

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà di DOPPIO LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (adiacente Piazza Galdi) al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi 48,3 mq circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al foglio 65 P.lla 27 Sub 19 e 20 – Quota 1/1

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese

dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base: € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00),

Offerta minima: € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Modalità di presentazione delle offerte.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero 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, secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del 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:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta relativi tutti all'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente, ed allegarne il documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire d entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice

Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Detta dichiarazione dovrà altresì contenere:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); 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;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

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, lettera f. cod. civ., va allegata la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

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 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);

- Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta ed i relativi documenti allegati, 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, entro le ore 12.00 del giorno 13/07/2026 (antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita) con la precisazione che:
 - L'offerta, pena l'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'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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, 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 dei servizi 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 trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 490/2016 al seguente IBAN: IT61P0837815201000000353133, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 490/2016 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente 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.

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 pec, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta non è efficace:

- 1) Se perviene oltre il termine stabilito;
- 2) Se è inferiore di oltre un quarto del prezzo determinato a norma dell'art. 568;
- 3) Se l'offerente non presta la cauzione prevista.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. 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 sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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 o degli offerenti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 del c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dell'unica

offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 573, commi 2 e 4 del c.p.c..

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, ed 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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il Professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto, redigendo verbale delle relative operazioni.

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale e perentorio a pena di decadenza e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. Protocollo ABI per la concessione di mutui agli

aggiudicatari (Elenco banche aderenti disponibile sul sito internet dell'ABI, con indicazione dei recapiti delle filiali e delle agenzie).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (spese di trasferimento, registrazione, trascrizione, voltura catastale) sarà a carico dell'aggiudicatario, e sarà corrisposto al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione; sullo stesso aggiudicatario graveranno altresì i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile.

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 sono acquisibili presso lo studio del professionista delegato nei giorni di martedì e giovedì dalle 16.00 alle 18.00 previo appuntamento telefonico, Dott.ssa Marianna Confessore, in Mercato San Severino (Sa) Via Firenze n. 8 Tel. 0892099743, mobile 3474627223, e mail mariconfessore@gmail.com e pec studioconfessore@legalmail.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 partecipazione alla vendita implica:

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

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;
- *inserire eventualmente (opzionale in base alla tipologia dell'immobile, anche su istanza dei creditori, ma previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione), i giornali specializzati ovvero i quotidiani a tiratura nazionale o locale;*

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

Salerno, li 16/05/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marianna Confessore