

AVVISO DI VENDITA
procedura esecutiva n. 557/2009 R.G.E. del Tribunale di Salerno

L' avv. Anna Buonocore, C.F. BNCNNA80E71F9120 con studio in Pagani (SA) alla via A. de Gasperi n. 272, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis codice di procedura civile* con ordinanza del 04/06/2019 per la procedura esecutiva sopra indicata, rilevato che, con la succitata ordinanza di delega, il GE ha ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto ai valori dei beni per come determinati a norma dell'art. 568 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 aprile 2026**, alle **ore 12:00** procederà alla **vendita telematica asincrona** 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 - secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

(come da relazione tecnica agli atti)

Lotto Unico:

- fabbricato in muratura per civile abitazione, sito in Mercato S. Severino, frazione Ciorani, alla via della Pace n. 30, composto da due vani non contigui al piano terra, scala esterna e due vani non contigui al piano primo, comprensivo di un terrazzino comune, riportato nel NCEU al fg. 4, P.lla 3980 cat. A/Sn classel, vani 2,5, piano terra, e p.lla 401 sub 2, cat. A/5, classe 1, vani 1, piano primo;

Il prezzo base è fissato in € **18.429,75 (diciottomilaquattrocentoventinove/75)**.

Ciascun interessato potrà presentare secondo le modalità di cui in seguito un'offerta minima di acquisto minore del prezzo posto a base di gara purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad € **13.822,31 (tredicimilaottocentoventidue/31)**.

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.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dall'Ing. Pasquale Modica che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA

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

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

Ciascun offerente, 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 con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematiche (pst.giustizia.it),

L'offerta telematica dovrà pervenire entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

Detta dichiarazione dovrà contenere a pena di inefficacia:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta 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);
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) 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;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 9);
- 11) 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:

- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- 14) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 15) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento la cauzione;
- 16) 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);
- 17) 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, 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@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 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), 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 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 (a.buonocore@avvocatinocera-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. 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.

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'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 20614,41 IBAN IT 38 X 01030 76271 000002061441 acceso presso Banca Mps S.p.A filiale di Nocera Inferiore intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto; 4) se non perviene nelle modalità su descritte; 5) 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 delle offerte.

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

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.

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.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

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 (nonché degli interessati), 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 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 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 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 e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Le spese di trasferimento dovranno essere versate su **conto corrente n. 20620,96 IBAN IT 72 P 01030 76271 000002062096** acceso presso la Banca Mps S.p.a - filiale di Nocera Inferiore.

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 Ing. Pasquale Modica 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.

In ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservati i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati.

Sell'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 nonché su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale. Inoltre, ove ritenuto opportuno, pubblicità muraria nei comuni di Salerno e dove sono ubicati gli immobili, sempre 45 giorni prima del termine per la 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. Inoltre, effettuerà presso il proprio studio in Pagani (SA) alla via A. de Gasperi n. 272 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 (3356169478).

Pagani, 19.02.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Anna Buonocore

Anna Buonocore