

avv. Giovanni Alfano
c/o Studio Legale Castaldi
p.zza D'Amora, n. 3
84014- Nocera Inferiore (SA)
Tel e Fax 081927855-0815177271
Cell. 3403444640

pec: g.alfano79@avvocatinocera-pec.it
email: avv.galfano@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2019 R.G.E.

L'avv. **Giovanni Alfano**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 13/07/2021, nella procedura esecutiva **n. 71/2019 R.G.E.** del Tribunale di Salerno, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., in nome e per conto della cessionaria SIENA MORTGAGES 10-7 s.r.l., rappresentata dall'avv. Girolamo Barbato, a norma dell'art. 490 c.p.c., al fine di procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato di seguito descritto, rende noto il seguente

Avviso di vendita

Descrizione del compendio come da C.T.U.

Lotto Unico

composto da:

- appartamento esecutato per quota 1/1 ubicato al piano rialzato di un fabbricato condominiale per civili abitazioni sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) in zona semicentrale in prossimità della linea ferroviaria, precisamente in Via Milano, n. 18. L'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, due camere da letto, W.C. e disimpegno. Gli affacci liberi sono tre e prospettano su una piccola strada privata pertinenziale all'edificio condominiale. La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 61,65 mq. L'appartamento, trovandosi al piano rialzato, non presenta affacci esterni balconati. **DATI CATASTALI ATTUALI:** Il cespite innanzi descritto risulta censito in N.C.E.U. Pontecagnano

Falano (SA), al foglio 7, particella 248, subalterno 6, Via Milano, n.22- piano T, categoria A/4, classe 3, 4 vani, superficie catastale 58,00 mq-rendita E.194,14.

Si precisa che il lotto è, attualmente, occupato dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare, che dovrà rilasciarlo al momento dell'aggiudicazione definitiva. Ulteriori informazioni e rilievi fotografici sono disponibili nella relazione resa dal CTU ing. Maria Luisa Morrica, in visione presso lo studio del Professionista delegato o sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Prezzo di base: € 57.150,00 (euro cinquantasettemilacentocinquanta)

-ridotto del 10% rispetto all'ultimo esperimento di vendita-

Offerta Minima: € 42.865,00 (euro quarantaduemilaottocentosessantacinque)

IBAN per pagamento cauzione e saldo: IT30U0103076271000002024412 (Banca Monte Dei Paschi di Siena, filiale di Nocera Inferiore)

Il giorno **26 giugno 2025, alle ore 15:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili sopra descritti; le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, nel giorno e nell'ora sopra indicate. 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.; si precisa che, nell'eventualità di presentazione di più di un'offerta valida, 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 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, lo scrivente 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. Ai non aggiudicatari, la cauzione verrà restituita mediante bonifico bancario sul medesimo conto dal quale sarà pervenuta.

Ulteriori dettagli sulle caratteristiche dell'immobile, anche in merito alle informazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c., sono contenute nella relazione del C.T.U. (Ing. Maria Luisa Morrica), in visione presso lo studio del Professionista Delegato e sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e, dunque:

per l'unico lotto: **€ 42.865,00 (euro quarantaduemilaottocentosessantacinque)**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando 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..

Il suddetto bene viene posto 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 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 necessari per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizione 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.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

Ognuno, 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 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.).

L'offerta, in regola con il bollo versato con modalità telematiche (pst.giustizia.it) e sottoscritta digitalmente, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), deve essere depositata **entro le ore 15:00 del giorno 25 giugno 2025** e 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 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.

Come detto, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, l'offerta con gli allegati può essere 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. 32/2015, 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. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it 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. 32/2015, l'offerta può essere formulata mediante invio alla casella PEC del delegato alla vendita: g.alfano79@avvocatinocera-pec.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia.it non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, 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 e dovrà contenere, a pena di inefficacia:

a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, stato civile ed indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge non offerente ed allegata copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e 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;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;

q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. 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;

t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

u) 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.

Come indicato alla precedente lett. r), all'offerta dovrà essere allegata copia del bonifico di versamento della cauzione ed è importante che l'offerente disponga l'operazione almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile affinché l'accredito possa risultare in sede di verifica dell'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il sottoscritto delegato alla vendita non riscontri l'accredito effettivo delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta 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 posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT30U0103076271000002024412 Banca Monte Dei Paschi di Siena, filiale di Nocera Inferiore), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto. Il bonifico, con causale "versamento cauzione Lotto unico dovrà essere effettuato nei termini perentori sopra indicati.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, oltre le spese di trasferimento

(registrazione, trascrizione, voltura catastale) e gli altri oneri (ad es. cancellazione formalità pregiudizievoli) pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni da quando l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva. Il versamento delle suddette somme dovrà avvenire sul **conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa (IBAN: IT30U0103076271000002024412** Banca Monte Dei Paschi di Siena, filiale di Nocera Inferiore) già utilizzato per il versamento della cauzione; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, il professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario (o in alternativa il delegato attribuirà le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria ex art. 2855 c.c. (previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante), con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che sarà indicata dallo stesso professionista delegato (tra il 15 ed il 25 % del 20%).

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi 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 ABI e presso il professionista delegato. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI e presso il professionista delegato.

Come detto, 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 gravanti sui beni; anche i costi di materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario graveranno sull'aggiudicatario.

Il Custode giudiziario del compendio risulta essere l'avv. Giovanni Alfano con studio in Nocera Inferiore (SA) alla p.zza D'Amora, n.3 (c/o Studio Legale Castaldi). Recapito tel e fax 081928755-0815177271 - cell.3403444640 - Pec: g.alfano79@avvocatinocera-pec.it.

Il sottoscritto Professionista avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni nei giorni di Mercoledì e Giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo necessario appuntamento telefonico.

Professionista Delegato: l'avv. Giovanni Alfano con studio in Nocera Inferiore (SA) alla p.zza D'Amora, n.3 (c/o Studio Legale Castaldi). Recapito tel e fax 081928755-0815177271 - cell.3403444640 - Pec: g.alfano79@avvocatinocera-pec.it

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di delega del G.E. sopra menzionate; tra il compimento di tale forma di pubblicità e il giorno di scadenza del termine per la presentazione delle offerte non intercorreranno meno di 45 giorni.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita sopra richiamata.

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.