

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il **Curatore dell'Eredità** **giacente** di Lxxxx Cxxxxxxx nel procedimento **R.G. n. 193/2023 V.G.** del Tribunale di Salerno **avv. Paolo Glielmi**, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita, autorizzato dal Tribunale di Salerno in composizione collegiale R.G. n. 442/2024 V.G. con provvedimento del 12.05.2025, alla vendita del compendio immobiliare facente parte dell'eredità del *de cuius* Lxxxxx Gxxxxxxx

AVVISA

che il giorno **14 OTTOBRE 2025 alle ore 17,00** procederà alla **vendita telematica asincrona** **tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** degli immobili descritti di seguito 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.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO (come da relazione tecnica agli atti)**LOTTO UNICO**

Abitazione con annessa cantina sita nel Comune di Pellezzano (SA) alla via Vitale n. 2/A, piano 4°, identificata al Catasto fabbricati di detto Comune al **Fg. 4 p.lla 182 sub 12**, cat. A/2, classe 1, cons. 6,5 vani, sup. cat., mq. 130, piano T-4, rend. € 187,99.

Il cespite non è occupato.

Il prezzo base, pari a quello di stima è stabilito in **€ 102.000,00**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€ 76.500,00**.

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.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della perizia di stima redatta dall'ing. Adriano Ardia pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**.

Riferisce l'esperto stimatore che:

La proprietà dell'immobile di che trattasi pervenne al de cuius per atto di compravendita a rogito notaio Ermanno Buonocore Rep. 46484 del 04.12.2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 20.12.2000 ai nn. 27555 R.P. e 35102 R.G., per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno.

All'art. 7 di tale atto si legge:

".... decorso il termine di cui al 2° comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'Istituto, che potrà esercitare il diritto di prelazione".

Curatore dell'eredità giacente è lo stesso professionista delegato avv. Paolo Glielmi con studio in Eboli (SA) alla via G. Matteotti n. 63.

Il compendio viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale depositato in atti 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 del bene.

MODALITA' 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 telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia** *(a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it)*, una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente:

- 1)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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, nell'ipotesi 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 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)** l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 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 ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata 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 suddetto regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suindicato 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 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 certificazione 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 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) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

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 di acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 23,59 del giorno precedente quello fissato per la vendita, con le seguenti modalità alternative:

- * sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
oppure
- * 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 DPR n. 68 del 2005; b) 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).

Al riguardo, si precisa 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 o carta di credito).

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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita:
avvpaologlielmi@legalmail.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'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. 70798 intestato alla Curatela Eredità Giacente di Lxxxx Cxxxxxxx, avente il seguente **IBAN: IT 29 M 01030 1520 000 000 70798 72** acceso presso Banca Monte di Paschi di Siena Spa – filiale di Salerno. Il bonifico, con causale **"Cauzione lotto unico Eredità Giacente di L.C."**, dovrà essere effettuato nel tempo utile da consentire l'accredito prima delle 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 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.).*

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.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato;
- 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.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **giorno 14 ottobre 2025 alle ore 17,00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (*almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita*) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine indicato;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.
- 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 il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di trenta minuti, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.**

Allo scadere del termine il sottoscritto professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario colui 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), **nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, mediante accredito sul conto corrente già utilizzato per il versamento della cauzione n. **70798** intestato alla Curatela Eredità Giacente di Lxxxx Cxxxxxxx, avente il seguente **IBAN: IT 29 M 01030 1520 000 000 70798**

72 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena Spa - filiale di Salerno, specificando come causale la dicitura: **"SALDO PREZZO lotto unico Eredità Giacente di L.C."**, ovvero entro il più breve tempo termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

L'aggiudicatario unitamente al versamento del saldo del prezzo dovrà versare, sempre secondo le modalità sopra indicate, anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri eventuali costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Il mancato versamento del prezzo nei termini 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.

La preventiva estinzione del diritto di prelazione esistente sul compendio da parte di ACER – Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, con conseguente nulla osta da consegnarsi al notaio rogante per il successivo perfezionamento dell'atto di vendita costituisce condizione sospensiva per la stipula dell'atto notarile di trasferimento del bene all'aggiudicatario provvisorio.

In caso di mancato avveramento di tale evento dedotto nella condizione sospensiva di cui sopra, comporterà la caducazione dell'aggiudicazione provvisoria ed il curatore restituirà all'aggiudicatario provvisorio quanto da esso versato a titolo di cauzione, senza maggiorazione per interessi.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'aggiudicazione all'unico o al miglior offerente sarà di natura provvisoria in quanto l'effettivo trasferimento della proprietà avverrà per l'effetto di contratto di compravendita effettuato mediante rogito notarile con Notaio scelto dal Curatore, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Risultano sempre a carico dell'aggiudicatario, le spese di trascrizione dell'atto notarile, la voltura catastale, l'imposta di registro ipotecaria e catastale e tutti gli altri oneri derivanti dal rogito notarile.

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

Qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi davanti al Notaio per la stipula del rogito, il curatore incamererà la somma inizialmente versata come deposito cauzionale a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1282 c.c. e si riterrà contemporaneamente sciolto da ogni vincolo per la vendita del bene.

Nella vendita non sono inclusi gli arredi.

Eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Del presente avviso sarà fatto, dal sottoscritto professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale se richiesto e 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**.

L'aggiudicatario provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 quinto comma e art. 40 sesto comma della L. 47/1985).

La Curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili.

Il compendio oggetto di vendita potrà essere visionato dagli interessati attraverso un sopralluogo preventivamente concordato con il curatore Avv. Paolo Glielmi previo avviso telefonico (0828/213216 - 3384403965).

Li, 03.06.2025

avv. Paolo Glielmi