Professionista delegato
Avv. Rosanna Angrisani
Via San Leonardo n.62/a
84131– Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO – III SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI – GARA DELLA DURATA DI 24 ORE

Procedura esecutiva immobiliare n. 64/2025 R.G.E.

L'Avv. Rosanna Angrisani, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno nella procedura esecutiva immobiliare n. 64/2025 R.G.E., ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 26 Gennaio 2027,** alle ore **16.30**, tramite il portale www.spazioaste.it, procederà all'apertura delle offerte telematiche e alle operazioni di vendita senza incanto, con gara asincrona della durata di 24 ore e possibilità di plurimi rilanci, secondo le condizioni di seguito specificate.**www.spazioaste.it**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da C.T.U. in atti)

(Per la descrizione completa, le planimetrie, le fotografie, lo stato di occupazione e le difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla relazione di stima dell'arch. Nicola Di Concilio, da pubblicare in versione conforme alla normativa sulla riservatezza).*www.pubblicomonline.it*

LOTTO 1 – Piena proprietà per 1/1 di abitazione civile sita in Salerno, via Cacciatori dell'Irno n. 12, piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 68, particella 324, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale complessiva 159 mq, rendita catastale € 1.148,08. Superficie utile di circa 125 mq, oltre balconi di circa 30 mq; superficie convenzionale circa 147 mq. L'immobile, in fabbricato degli anni Sessanta, presenta condizioni manutentive discrete.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE – LOTTO 1

La perizia richiama la licenza edilizia n. 22 del 09/02/1961 e il certificato di abitabilità n. 18 del 01/04/1962; rileva difformità nella distribuzione interna rispetto ai grafici autorizzati e alla planimetria catastale. Per la natura delle difformità, la regolarizzabilità e i relativi costi, si rinvia espressamente alla perizia di stima, che l'offerente è tenuto a esaminare.

Stato di occupazione: alla data degli accertamenti peritali il LOTTO 1 risultava occupato dall'esecutata, salvo successive variazioni accertate dalla custodia.

Il prezzo base d'asta è stabilito in euro **343.000,00** (trecentoquarantatremila/00). Rilancio minimo euro 5.000,00.

È ammessa offerta minima non inferiore a euro **257.250,00** (duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta/00).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è: **ASTALEGALE.NET S.P.A.**
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito**: www.spazioaste.it.**
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta Avv. Rosanna Angrisani

Ognmesso 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 in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita)

Che all'offerta siano allegati:

a) i dati identificativi dell'offerente: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale

b) documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato con bonifico bancario sul conto della procedura 1) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) 2) se il soggetto offerente è minore o interdetto o inabilitato, 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 autorizzazione 3) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, 4) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procurara rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; 5) qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

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

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

e) il numero o altro dato identificativo del lotto;

f) la descrizione del bene;

g) l'indicazione del referente della procedura;

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

i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, da allegare all'offerta d'acquisto;

o) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, da allegare all'offerta d'acquisto;

- per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta in via alternativa:

A) sia sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica, oppure

B) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per vendita telematica ai sensi dell'art 12 c 4 e dell'art 13 del DM N32 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 c 4 del DPR 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 c4 del DM n.32 del 2015)……..

- Che l'offerta e i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che :

- l'offerta si intende depositata al 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 con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo procedura di recupero coattivo dello stesso).

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM. 32 del 2015, l'offerta mendiante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail -pec del professionista delegato (**rosannaangrisani@pec.it**);

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del demanio giustizia non comunicati o non programmati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM. 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 decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico

bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il file criptato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, **dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 25/01/2027 alle 12:30,**

, all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia 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 nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto intestato alla procedura «PROCED ESEC 64 2025 RGE CVINCOLATO TRIBUNALE DI SALERNO», presso Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Salerno, il cui **IBAN:IT15O0103015200000007089386**. L'accredito **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito entro il giorno precedente la data della vendita (ovvero entro il 25/01/2027).** Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il termine fissato per la presentazione delle offerte. Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui

l'offerente sia ammesso alla gara– il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà il giorno **26.01.2027 alle ore 16.30** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

-verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);

-verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

-procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/connessione 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 presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar 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. e 589 c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare online più offerte in aumento, ciascuna non inferiore a € 5.000,00 rispetto all'offerta precedente, tramite l'area riservata del portale www.spazioaste.it.

La gara inizierà subito dopo l'apertura delle buste e durerà 24 ORE dal suo inizio. Se il termine finale cade di sabato o in giorno festivo, sarà prorogato alla stessa ora del primo giorno successivo non festivo. Ogni rilancio formulato negli ultimi 10 minuti determinerà proroga automatica di ulteriori 10 minuti, ripetuta sino a quando non pervengano ulteriori rilanci nel periodo di prolungamento.

L'avvio della gara resta subordinato alla verifica di ammissibilità delle offerte da parte del delegato. La deliberazione finale avrà luogo presso lo studio del delegato entro il giorno successivo alla chiusura della gara, salvo proroga al primo giorno non festivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue:

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura intestato a **PROC ESEC 64/2025 RGE CVICOLATO TRIBUNALE DI SALERNO IBAN:IT15O0103015200000070893** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) **oppure** mediante consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato alla procedura.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa dichiarazione cd. antiricilaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c., comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami,

registrazione, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato intestato a **«PROCED ESEC RG 64 2025 FDO SPESE TRIBUNALE DI SALERNO»** acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Filiale di Salerno al seguente **IBAN IT74Z0103015200000007236750,**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come identificato e valutato dall'esperto 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. 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 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.

PUBBLICITÀ ED IN FORMAZIONI

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per le

offerte, tramite Astalegale.net S.p.A., soggetto legittimato alla pubblicazione, secondo l'ordinanza di delega.

L'avviso, l'ordinanza e la relazione di stima (con planimetrie e fotografie e tour virtuale) saranno pubblicati sul sito **www.spazioaste.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Un annuncio della vendita giudiziaria sarà pubblicato sui siti **Idealista.it, Casa.it e Subito.it** almeno 45 giorni prima della scadenza delle offerte, con indicazione dell'unico annuncio autorizzato e collegamenti alle informazioni integrali. Le ulteriori forme di pubblicità saranno eseguite nei casi e nei termini prescritti dall'ordinanza.

È possibile ottenere finanziamenti bancari per l'acquisto alle condizioni previste dagli istituti aderenti al protocollo ABI per i mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle banche aderenti e i recapiti delle filiali sono consultabili presso lo studio del professionista delegato o sul sito ABI.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Salerno alla Via San Leonardo n. 62/a ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso al seguente recapito telefonico: **3929874345**.

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, il medesimo Professionista delegato avv. Rosanna Angrisani (tel. 3929874345; mail angrisanirosanna@gmail.com., pec rosannaangrisani@pec.it).

Salerno, lì 15.10.2026

Il Professionista delegato
Avv. Rosanna Angrisani