

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI INDIVISI**

L'Avv. **Caterina Iannicelli**, nominata professionista delegato all'espletamento delle operazioni di vendita dal Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore, I Sezione Civile, dott. Pasquale Velleca, con separata ordinanza di vendita dell'11/07/2024, emessa a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza dell'11/07/2024 del giudizio di divisione n. 1687/2021 R.G., che trae origine dalla procedura esecutiva immobiliare n. 136/2015 R.G.E.I., G.E., dott. Pasquale Velleca, promossa da Banca di Credito Coop. Di Scafati e Cetara, alla quale successivamente è subentrata la cessionaria BCC NPLs 2018-2 S.r.l. e per essa quale sua mandataria, procuratrice, la doValue S.p.A., già doBank S.p.A. (inizialmente, si precisa, quale procuratrice di BCC NPLs 2018-2 S.r.l., esservi Italfondario S.p.A. soggetta a direzione e coordinamento di doBank S.p.A.), atteso che l'Ill.mo Giudice ha dichiarato, visto l'art. 788, comma 1 c.p.c., la non comoda divisibilità dei beni oggetto di divisione e la necessità di procedere alla vendita dell'intera proprietà degli stessi, disponendo, dunque, lo scioglimento della comunione ordinaria e la vendita dei compendi in divisione; ritenuto di poter condividere e prendere a fondamento delle operazioni di vendita, le conclusioni della relazione dell'esperto in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato degli stessi, nonché alla loro suddivisione e alla conseguente formazione in due lotti; ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 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 delle unità immobiliari, suddivise in n. 2 (due) lotti, come descritte ed identificate nell'elaborato peritale redatto dall'ing. Alessandro Fasolino e precisamente nella relazione di stima del 22/02/2020, risultando improbabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, per come determinato secondo i dettami dell'art. 568 c.p.c.; rilevato che a seguito dell'introduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. cc), n. 1, decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito nella legge 6 agosto 2015, n. 132, le operazioni di vendita, a norma degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., vanno delegate ad un notaio (avente preferibilmente sede nel circondario) o ad un avvocato ovvero ad un commercialista iscritti nell'elenco, ex. art. 179 ter disp. att. cod. proc. civ., istituito presso ogni Tribunale, non avendo ravvisato l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti; rilevato che la vendita con modalità telematica a norma del combinato disposto dal novellato art. 569, comma 4 e

dall'art. 161 ter, disp. att., cod. proc. civ., è divenuta la regola, a seguito dell'emanazione del decreto del Ministro della Giustizia, reso in data 5 dicembre 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 7 in data 10 gennaio 2018, in conformità dell'art. 4, comma 3 bis, del decreto-legge 3 maggio 2016, n. 59, per tutte le vendite forzate dei beni immobili disposte dopo il sessantesimo giornodall'entrata in vigore della legge 30 giugno 2016 n. 119; rilevato, pertanto, che sussistono i presupposti per disporre che la **vendita** abbia luogo **con modalità telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 **e con unico rilancio segreto**; nominato gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>; nominato referente, dunque, del giudizio /procedura incaricato delle operazioni di vendita il Professionista delegato

#### AVVISA

che il giorno **16 LUGLIO 2025, alle ore 14:00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica "asincrona" con **unico rilancio segreto**, delle unità immobiliari di seguito descritte, **presso la sede di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ufficio di Salerno, corrente in Salerno, alla via Francesco Manzo, 15.**

Si precisa sin d'ora che in merito ai beni immobili indivisi oggetto del giudizio di divisione n. 1687/2021 R.G. (che tra origine dalla procedura esecutiva immobiliare n. 136/2015 R.G.E.I.) di cui al presente avviso di vendita, per tutto quanto non riportato nel predetto, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente, al contenuto della relazione tecnica agli atti del 22/02/2020, redatta dal nominato CTU, ing. Alessandro Fasolino, che, pertanto, diventa parte integrante e sostanziale del presente avviso, in visione anche presso il Professionista Delegato, nonché sul seguente sito: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Gli interessati all'acquisto, dunque, sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecniche di stima predetta .

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI

(come da relazione tecnica agli atti)

#### SUDDIVISE IN DUE LOTTI

**I due lotti, si trovano nel Comune di Scafati (SA), alla via Leonardo da Vinci, 5.**

**Il LOTTO UNO, è costituito da un locale negozio, ubicato all'interno del centro commerciale denominato "Galleria Aurora", in zona centrale nel Comune di Scafati, alla via Leonardo da Vinci, 5, piano terra, interno 12; confina con il vano scala e l'ascensore che collegano i restanti piani, oltre che con l'interno 11; riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 23, particella 825, sub. 36,**

**cat. C/1, classe 12, consistenza 64 mq, sup. catastale totale 79 mq, rendita euro 1765,04.** Si precisa che l'accesso al locale è possibile dalla scala principale su via Leonardo da Vinci che porta alla galleria comune; il prospetto che ha affaccio diretto sulla galleria, è costituito da una porta di accesso a due battenti e due vetrine; l'immobile è costituito da due sale e servizi igienici annessi.

**IL LOTTO DUE, è costituito da n. 2 (due) box, tra loro contigui, in piano seminterrato di un centro commerciale denominato "Galleria Aurora", in zona centrale nel Comune di Scafati, alla via Leonardo da Vinci, 5, piano seminterrato, interno 21 e 22; confina con corsia comune oltre che con interni 20 e 23; riportati in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 23, particella 825, sub. 21, cat. C/6, classe 10, consistenza 23 mq, sup. catastale totale 28 mq, rendita euro 67,71 e al foglio 23, particella 825, sub. 22, cat. C/6, classe 10, consistenza 33 mq, sup. catastale totale 54 mq, rendita euro 97,15.** Si precisa che l'accesso ai predetti box è possibile sia dalla rampa carrabile da via Leonardo da Vinci, che dalla scala interna al centro commerciale e sono chiusi con porte basculanti.

Il diritto reale oggetto del trasferimento, è la piena ed esclusiva proprietà, con la consistenza patrimoniale di cui innanzi.

Le unità immobiliari, facenti parte di un condominio, sono occupate ma già con una possibile e eventuale attività di liberazione delle stesse, ove l'occupante non provvede a versare le indennità arretrate dovute, in ogni caso, sono individuate e dettagliatamente descritte, riguardo anche ad aspetti urbanistici, edilizi, vincoli, oneri giuridici, formalità pregiudizievoli, nella relazione di stima del 22/02/2020 redatta dal nominato CTU, ing. Alessandro Fasolino, alla quale si fa, in ogni caso, espresso ed integrale rinvio.

**Gli interessati all'acquisto, sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 22/02/2020 redatta dall'ing. Alessandro Fasolino, che sarà pubblicizzata anche sul seguente sito internet:**  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

La partecipazione alla vendita, infatti, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel provvedimento dell'Ill.mo G.D. dell'11/07/2024 e della conseguente ordinanza di vendita; nel presente avviso e nella predetta relazione peritale di stima in uno ai rispettivi allegati.

Custode Giudiziario degli immobili, è la sottoscritta, avv. Caterina Iannicelli, il recapito della quale è il seguente: 366/3576192.

\*\*\*\*\*

Gli immobili posti in vendita, in una alle ulteriori indicazioni utili in merito di cui innanzi, dunque, vengono di seguito riportati:

**LOTTO UNO:**

**locale negozio, ubicato all'interno del centro commerciale denominato "Galleria Aurora" nel Comune di Scafati, alla via Leonardo da Vinci, 5, piano terra, interno 12; riportato in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 23, particella 825, sub. 36, cat. C/1, classe 12, consistenza 64 mq, sup. catastale totale 79 mq, rendita euro 1765,04; valore di stima euro 107.500,00.**

IL VALORE DI STIMA, come determinato dal Ctu, dell'intero Lotto UNO, è pari ad **euro 107.500,00** (centosettemilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA per l'intero Lotto UNO: **107.500,00** (centosettemilacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO per l'intero Lotto UNO: **euro 81.000,00 (ottantunomila/00)**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, con la precisazione però che nell'ordinanza di delega l'Ill.mo Giudice nel fissare il prezzo dell'offerta minima, innanzi riportata e alla quale bisogna attenersi, lo ha arrotondato in eccesso e quindi non inferiore nel caso *de quo* ad **euro 81.000,00 (ottantunomila/00)** per il Lotto UNO.

**LOTTO DUE: n. 2 (due) box, tra loro contigui, in piano seminterrato di un centro commerciale denominato "Galleria Aurora", nel Comune di Scafati, alla via Leonardo da Vinci, 5, piano seminterrato, interno 21 e 22; riportati in catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 23, particella 825, sub. 21, cat. C/6, classe 10, consistenza 23 mq, sup. catastale totale 28 mq, rendita euro 67,71 e al foglio 23, particella 825, sub. 22, cat. C/6, classe 10, consistenza 33 mq, sup. catastale totale 54 mq, rendita euro 97,15; valore di stima euro 62.000,00.**

**IL VALORE DI STIMA**, come determinato dal Ctu, dell'intero Lotto DUE, è pari ad **euro 62.000,00** (sessantaduemila/00)

**PREZZO BASE D'ASTA** per l'intero Lotto DUE: **euro 62.000,00** (sessantaduemila/00)

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** per l'intero Lotto DUE: **euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, con la precisazione però che nell'ordinanza di delega l'Ill.mo Giudice nel fissare il prezzo dell'offerta minima, innanzi riportata e alla quale bisogna attenersi, lo ha arrotondato in eccesso e quindi non inferiore nel caso *de quo* ad **euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)** per il **Lotto DUE**.

#### **VISITE – SITO WEB**

Il Delegato invita a visionare i seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nonché, i siti Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it, in quanto il predetto darà diffusione di un annuncio di vendita tramite il sistema di "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed in ogni caso, l'avviso di vendita, sarà inserito anche sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il Delegato, assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare gli immobili in vendita, consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto, possono chiedere di visionare i beni di interesse, collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita", oppure contattando il Delegato/Custode al seguente numero telefonico 366/3576192 o all'indirizzo e-mail: [iannicellcaterina@tiscali.it](mailto:iannicellcaterina@tiscali.it)

#### **PRECISAZIONI IN ORDINE AI BENI**

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 nominato nella relazione di stima del 22/02/2020, con ogni eventuale pertinenza, accessione, ragioni e azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative.

La vendita forzata, avviene 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, così come qualsiasi altro elemento non considerato, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, per eventuali asserite difformità, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si precisa che, per la procedura restano espressamente escluse responsabilità, anche per l'eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e per eventuali difformità urbanistiche seppur non citate in perizia e sue integrazioni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6 c.p.c.

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 e salvo il caso del mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario, come dettagliatamente disciplinato in ordinanza e riportato in seguito); ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di smaltimento dei beni/rifiuti eventualmente presenti presso gli immobili in vendita.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o dai terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

**La partecipazione alle vendite giudiziarie, non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.**

## MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### **1. Disposizioni generali**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato, avv. Caterina Iannicelli.

### **2. Offerta**

Il professionista delegato dà atto ed avvisa che ciascun offerente, 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 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.), generando, con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente, **a pena di inefficacia:**

- 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 [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, in caso di aggiudicazione e copia del codice fiscale del coniuge];
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio/procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio/procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente del giudizio/procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) 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;
  - 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. 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;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta;
  - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - 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, da 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 minorenni, o interdetto, o inabilitato, dovrà avere in allegato, attestandone la conformità, la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché, copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta); se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, va allegata copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **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.

**Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.**

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c. ma comunque, nel caso *de quo*, se inferiore all'importo innanzi riferito e determinato dal Giudice in ordinanza; 3) se l'offerente non presta **cauzione**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al "TRIB. NOCERA INF. GIUD. N. 1687/2021 RG PR. ES. IMM. N. 136/2015 RGEI – VINCOLATO" indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'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.

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 sia formulata mediante invio all'indirizzo di posta

elettronica certificata del delegato alla vendita: [c.iannicelli@avvocatinocera-pec.it](mailto:c.iannicelli@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. 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

### **3. Termini e modalità di deposito offerta e cauzione**

Il Professionista delegato, stabilisce che l'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari **almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente vincolato n. 112638 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, filiale 006, intestato a TRIB. NOCERA INF. GIUD. N. 1687/2021 RG PR. ES. IMM. N. 136/2015 RGEI-VINCOLATO, IBAN IT 86 K 05033 15000 000000112638, con causale "Versamento cauzione acquisto Lotto "X" giudizio n. 1687/2021 R.G. + proc. esec. imm. n. 136/2015 R.G.E.I Tribunale di Nocera Inferiore",

**Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro le ore 14:00 del giorno 15 Luglio 2025, antecedente alla data della vendita.**

Il bonifico, dunque, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente, nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

Il Professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura

catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario e di vendita.

In caso di mancato versamento del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, il Professionista delegato quantifica e acconta una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procede agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori ma l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario stesso, inoltre ove vi fossero somme per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti quelle calcolate dal Professionista, le stesse saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

#### **4. Verifica di ammissibilità e deliberazione delle offerte**

Le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte il giorno **16 LUGLIO 2025, alle ore 14:00**, attraverso collegamento operato presso la sede di Aste Giudiziarie Inlinea – Ufficio di Salerno, corrente alla via Francesco Manzo, 15.

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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. 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.

Il Professionista delegato, in relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", autorizza esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, nell'importo per come precisato innanzi, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il

Professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che saranno indicate nel verbale di vendita) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, gara che avrà nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO con le modalità telematiche di cui innanzi.

In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali previste dalla legge e alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. ed alla concreta determinazione di avvio operata dallo stesso e avrà una durata di mezz'ora a partire dal suo inizio e si concluderà, dunque, sempre in data 16/07/2025. Durante il periodo della gara, ogni partecipante, potrà effettuare **un'unica offerta in rilancio segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione, con le modalità telematiche nel termine e alla data come innanzi precisati.**

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la migliore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, avrà luogo, dunque, sempre in data 16/07/2025 presso la sede di Aste Giudiziarie Inlinea - Ufficio di Salerno, corrente alla via Francesco Manzo, 15 e pertanto, 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, individuerà la migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, 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 bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente del giudizio/procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta migliore, sulla base delle comunicazioni

effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il professionista procederà, infine come segue: qualora il migliore 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 deliberazione dell'istanze di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso l'offerente sia ammesso alla gara, il termine innanzi indicato decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara e dunque, dei rilanci.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il Professionista provvede sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorre alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per primasia sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il Professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario, dovrà versare **entro centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione (termine perentorio a pena di decadenza, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini - *cf.* Cass. Civ. n. 11171/2015; n. 32316/2019; n. 18841/2021; n. 18421/2022 - e di acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa) la differenza del saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato n. 112638 acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, filiale 006, intestato a TRIB. NOCERA INF. GIUD. N. 1687/2021 RG PR. ES. IMM. N. 136/2015 RGEI-VINCOLATO, IBAN IT 86 K 05033 15000 000000112638, con causale "Saldo prezzo acquisto Lotto "X" giudizio n. 1687/2021 R.G. + proc. esec. imm. n. 136/2015 R.G.E.I Tribunale di Nocera Inferiore", oppure, mediante consegna al Professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore giudizio n. 1687/2021 R.G. + proc. esec. imm. n. 136/2015 R.G.E.I.". Stesse modalità di versamento per l'aggiudicatario laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D.16/07/1905 n. 646 ovvero del D.P.R.

21/01/1971 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10/09/1993 n. 385 (creditore fondiario). Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385 del 1993, il Professionista delegato verserà direttamente gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, 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 accantonamento per spese di procedura, nella misura pari al 20 %, salva restituzione dell'eventuale residuo al creditore fondiario.

Nel medesimo termine perentorio di 120 giorni dalla data della vendita, al momento dunque del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le medesime modalità del versamento del saldo di cui innanzi, una somma a titolo forfettario per gli oneri (es.; registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione dei gravami; quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario, ecc. ecc.) e le spese di vendita **nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione** e salvo conguaglio, con causale: "Fondo spese Tribunale di Nocera Inferiore giudizio n. 1687/2021 R.G. + proc. esec. imm. n. 136/2015 R.G.E.I.".

**Il mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudica nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla vendita comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e l'acquisizione alla procedura della cauzione versata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.**

**Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entra trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.**

#### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Del presente avviso, sarà fatta pubblicazione prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia, in un'area denominate "Portale delle vendite pubbliche", nonchè, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on.line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul qual sarà pubblicata anche lea relazione di stima) ed in particolare, dunque, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (per la pubblicità legale) e sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (portale del gestore della vendita telematica). Inoltre, verrà data diffusione di un

annuncio di vendita tramite il sistema di “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e pertanto anche sui seguenti siti: Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e con missive pubblicitarie con il sistema di Postaltarget ai residenti della zona di ubicazione degli immobili in vendita almeno 20 (venti) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il sottoscritto Professionista delegato, si ribadisce, provvederà all’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all’espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell’esecuzione ai sensi dell’art. 586 c.p.c. (salvo esenzione scritta dell’aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura), **precisandosi sin d’ora che gli importi occorrenti, borsuali e compensi, saranno a carico dell’aggiudicatario**; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario. L’aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri di liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell’art. 560, comma 6 c.p.c. In ogni caso per quanto detto, si rimanda a quanto più ampiamente ed esaurientemente rappresentato innanzi.

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Caterina Iannicelli, corrente in Salerno, alla via Armando Diaz, 47, tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’esecuzione.

Per assistenza tecnica in merito alla presentazione dell’offerta in modalità telematica, si potrà contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31; centralino: 0586/20141 o scrivere al seguente indirizzo email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Ogni ulteriore informazione, potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista delegato alla vendita, sito in Salerno, alla via Armando Diaz, 47, recapito: 366/3576192.

Salerno, lì 30/04/2025

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Caterina Iannicelli



**AVV. CATERINA IANNICELLI**  
Via Armando Diaz, 47, Salerno (SA) 84122  
Via Giovanni Amendola, 47, Agropoli (SA) 84043  
Cell. 366 3576192; Fax 089 3180768

e.mail: [iannicellcaterina@fiscali.it](mailto:iannicellcaterina@fiscali.it); pec: [c.iannicelli@avvocatinocera-pec.it](mailto:c.iannicelli@avvocatinocera-pec.it)

