

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Procedura esecutiva immobiliare r.g.e n. 131/2021
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA
ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L'avv. Germaine Popolo, delegata alle operazioni di ex art. 591 bis c.p.c. e a provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Troisi del 19/05/2025, nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 131/2021 del Tribunale di Nocera Inferiore

AVVISA AI SENSI DELL'ART. 570 CPC
che il giorno

11 novembre 2025 alle ore 16:00

avrà luogo, mediante la piattaforma www.astetelematiche.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 - la VENDITA TELEMATICA senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, con unico rilancio segreto, dei seguenti beni immobili:

<u>LOTTO UNICO</u>	
Prezzo base	€ 306.159,20
Offerta minima efficace per il singolo lotto	€ 229.619,40 (pari al 75% del prezzo base)
Caucione	pari al 10% del prezzo offerto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI)

LOTTO UNICO: Villetta a schiera sita in Comune di Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² (totale escluse aree scoperte), rendita catastale euro 1.448,66, in buono stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa in cielo-terra articolato in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto oltre balconi ed ampia corte-giardino interna.

Confina a: -Nord con altra proprietà, particella 2815; - Est con Via Fra Giacomo Di Martino; - Sud con altra proprietà definita dal sub 10; - Ovest Via Fra Giacomo Di Martino; si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile dalle vie Fra Giacomo Di Martino. L'ingresso al piano terra è sul fronte Est a mezzo di cancello in ferro che immette in un grande giardino-corte, da cui si accede con scala esterna al piano seminterrato, e a mezzo di porta alla piano terra. L'esposizione dell'immobile è buona, è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto. La scala interna, rifinita in parquet e con parapetto in ferro lavorato del tipo lineare, conduce dal piano terra destinato a salone, soggiorno, cucina, lavanderia e bagno, al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno; un'altra scala lineare conduce dal piano primo al piano sottotetto articolato in un ampio spazio indiviso, bagno e camera. Il piano seminterrato è articolato in un grande ambiente tavernetta con cucina e pranzo e bagno, comunicante con cantina, box auto e bagno, e collegato con ulteriore scala interna al piano terra. Le destinazioni descritte sono quelle riscontrate nei titoli edilizi legittimi rilasciati dal Comune di Baronissi, altresì durante i rilievi si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso parziale e non assentito al piano seminterrato da cantina a residenza, ed al piano sottotetto da mansarda/stenditoio ad abitabile. Di tale aspetto si rinvia al paragrafo dedicato.

Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano primo e seminterrato, con infiltrazioni diffuse e puntuali. I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. Si rilevano distinte tettoie ed avvallamenti, per cedimenti del terreno, nella pavimentazione lato Ovest, con lesioni e crepe. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano utenze distinte. Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica

PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato dal verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011, con il quale la sig.ra (*Omissis*) nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 ha assegnato al marito (*Omissis*) nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà del cespite oggetto di procedura esecutiva.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai coniugi (*Omissis*) nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 e (*Omissis*) nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 per atto di vendita per notaio Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554, trascritto a Salerno il 19/12/1995 ai nn. 26873/ 33551.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1990, oltre il ventennio richiesto, e desume continuità nella titolarità e nella provenienza, oltre quanto dichiarato nella certificazione notarile in atti che si ferma al primo ventennio.

L'esperto stimatore ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, al nominativo del coniuge (*Omissis*) nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole.

STATO OCCUPAZIONALE

Il bene risulta attualmente occupato o comunque fruito dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia di stima si evincono le seguenti difformità:

- Aumento della superficie pavimentata esterna, nella corte al piano terra (sanabile);
- cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano sottotetto con bagno (non sanabile);
- cambio di destinazione d'uso parziale da deposito ad abitazione al piano seminterrato (non sanabile).

Le ragioni del credito della presente procedura risalgano al 2014 con il Decreto ingiuntivo, ovvero posteriore all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003; altresì non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art. 40 l.47/85.

Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/01 e smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Nocera Inferiore è quello del ripristino dello stato dei luoghi come da titolo legittimo sopracitato per il cambio delle destinazioni d'uso non assentite.

L'esperto stimatore prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria, nonché il costo dei lavori ripristino di circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri, considerato nella stima.

LA VENDITA AVVERRÀ MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, presso il suo studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182, mediante collegamento alla piattaforma web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA' ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astalegale.net>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le **ore 23.59 del giorno 10 novembre 2025.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Germaine Popolo (pec: germaine.popolo@forotorre.it; germainepopolo@hotmail.com)

OFFERTA

L'offerta può essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Il **file**, criptato il formato **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, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

(Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria).

Sul punto, 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 del Ministero della Giustizia;
- b. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito Internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito),

fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo il recupero coattivo).

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

L'offerta, in via alternativa ed a pena d'inammissibilità, dovrà:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di 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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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.

Si precisa 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 DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.it** con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **germaine.popolo@forotorre.it**;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Torre Annunziata con il seguente codice IBAN IT95 G051 4240 290C C148 6061 382, con causale: "versamento cauzione Proc. RGE 131/2021 Trib. Nocera Inferiore";

il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e pertanto entro il giorno precedente la data della vendita.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.garavirtuale.it; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella 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;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

- a) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque

inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc;

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato il maggior importo della cauzione prestata, ovvero in a parità di cauzione prestata, a colui che abbia indicato il minor termine per il versamento del prezzo ovvero ancora a parità di termine per il versamento del prezzo in favore di colui che abbia depositato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta, così come di seguito indicate.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

-ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta in aumento 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 nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà una durata di 30 minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

-comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

-comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ed anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato) ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: *"Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva R.G. 131/2021"*;

- o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva R.G. 131/2021 con causale: "Versamento saldo prezzo Proc. R.G.E. 131/2021 Tribunale di Nocera Inferiore" acceso presso la Banca di Credito

Popolare Filiale di Torre Annunziata, al seguente codice **IBAN IT80 H051 4240 290C C148 6061 383**, nel termine di 120 gg ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo forfetario pari al quindici per cento (15%) per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc. e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva R.G. 131/2021*".

- o con bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura Tribunale di Nocera Inferiore Procedura esecutiva R.G. 131/2021, con causale: "fondo spese Proc. R.G.E. 131/2021 Tribunale di Nocera Inferiore" acceso presso la Banca di Credito Popolare Filiale di Torre Annunziata, al seguente codice **IBAN: IT65 I051 4240 290C C148 6061 384**.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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 o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- 4) 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:

- 1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- 2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- 3) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopradeterminate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- 4) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, su rete Internet agli indirizzi www.astegiudiziarie.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite i siti web **www.tribunalenocerainferiore.it**;

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del Custode Giudiziario, avv. Germaine Popolo, con studio in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I n. 182 (Tel. 081.8621083 email germainepopolo@hotmail.com), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché

accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti del procedimento e sarà depositata copia nel fascicolo telematico.

Torre Annunziata, li 24 giugno 2025.

La Professionista Delegata
avv. Germaine Popolo