

AVVISO DI VENDITA

ex art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. 141/1998 R.G. Esec.

Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale Velleca

Il rag. Francesco Di Lieto, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., in virtù di ordinanza di delega del 10/03/2026 resa nella procedura esecutiva n. 141/1998 RGE, rettificata in data 11/03/2026 preso atto che il G.E. ha ritenuto che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con la modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. disponendo che la vendita avvenga con modalità telematiche e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c di cui al D.M. 26.02.2015, n. 31,

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026**, alle ore **12,00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unico rilancio segreto in modalità asincrona.

DESCRIZIONE DEL LOTTO**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di complesso edilizio per attività ricettiva di ristorazione denominato "OMISSIS" composto da tre corpi di fabbrica di cui quello più piccolo costituito da una cantina interrata.

Il complesso è dotato di aree esterne residenziali.

In catasto del Comune di Castel San Giorgio Foglio n. 3, p.lle n. 137 sub 1 e sub 2, p.lla 101 e 354.

Il tutto confinante con beni omissis a Nord, con beni Omissis a sud ed ovest e con beni omissis ad est.

L.E. n. 16 del 26 novembre 1976 – Concessione per esecuzione Lavori Edili n. 90 del 27 maggio 1977. Concessione per esecuzione lavori Edili n. 21 del 30 marzo 1982 –

Concessione Edilizia in sanatoria n. 225 del 13 maggio 1994 L. 47/85. Autorizzazione di Agibilità prot. N. 5612/961 del 22 giugno 1994.

Situazione urbanistica

I beni descritti in precedenza, relativamente agli immobili che costituiscono l'attività ricettiva denominata "Omissis" sono stati legittimamente edificati con C.E. n. 16 del 26 novembre 1976, n. 90 del 27 maggio 1977, n. 21 del 30 marzo 1982 e, successivamente alle opere abusivamente realizzate, con C.E. in sanatoria L. 47/85 N. 225 del 13 maggio 1994. Negli anni a seguirsi sono stati commessi ulteriori abusi edilizi che, ai sensi delle leggi vigenti in materia di esecuzioni immobiliari, artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40, comma 6 L. 47/85, art. 32 comma 25 l. 326/2003, potranno essere sanati dall'aggiudicatario che entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate da D.L.. Gli abusi di cui innanzi hanno interessato prevalentemente il corpo "A", per la realizzazione di superfici in ampliamento agli spazi principali, in minima parte il corpo "B" per la realizzazione del corpo servizi dell'abitazione e di spazi accessori; la superficie abusiva realizzata è stata compiuta per un totale di mq. 370,45. Dal calcolo degli oneri oblativi e concessori si riceverà la somma da detrarre dal prezzo di vendita – oblazione Euro 150,00 x 370,45 = Euro 55.567,50 – Oneri Concessori, raddoppiati ai sensi della Legge regionale n. 56/04, Euro 110,00 x 370,45 = 40.749,50. Totale da corrispondere per la sanatoria degli abusi Euro 96.317,00.

Identificazione catastale:

- 1) P.lla n. 101 Foglio n. 3 Comune di Castel San Giorgio, vigneto cl. 2 sup. are 29,00 R.D. Euro 46,43, R.A. Euro 24,47 – Frazionamento n. 132,1/1975;
- 2) P.lla n. 137 – Foglio n. 3 sub 1 Comune di Castel San Giorgio E.U. cat. D/2 P.T. R. Euro 2.634,97 – divisione n. 122.1/1995;
- 3) P.lla n. 137 Foglio n. 3 sub 2 Comune di Castel San Giorgio E.U. cat. D/2 P.T.R. Euro 2.024,41 Divisione n. 122.1/1995;
- 4) P.llacn. 354 Foglio 3 comuna di Castel San Giorgio vigneto cl. 2 sup, are 2,50 R.D. Euro 4,00 R.A. Euro 1,94.

Dall'**attestato di Prestazione energetica** rilasciato dall'arch. Lucia Pellegrino in data 06/06/2014 all'edificio sito nel Comune di Castel San Giorgio catastalmente riportato al C.F. Foglio 3 P/lla 137/1 è stata attribuita la classe energetica "G".

Destinazione Urbanistica:

Dal certificato destinazione urbanistica n. 37/2026 rilasciato dal Comune di Castel San Giorgio in data 10/04/2026 è emerso quanto segue:

1) Foglio n. 3 Particella n. 101

a) Tav. n. 36 – Piano Operativo:

Maggior parte ricade in zona - Zto E – Zto Eb – in ambito extraurbano boschive, pascoliva o incolte

Parte ricade in zona – Zto Eu – in ambito urbano

E parte in zona -Zto D – Zto Dte – turistico ricettivo esistente

Art. 66, 60 e 42 delle NTA

b) Tav 5 Pericolosità frane: P3 Pericolosità elevata

c) Tav 6 Rischio Frana: R2 Rischio moderato

d) Tav 7A - volumetria idraulica ASSENTE

e) Tav 7B - pericolosità idraulica ASSENTE

f) TAV 9 Rischio idraulico ASSENTE

g) Tav 19 Centri abitati ESTERNO

h) Tav 22 vincoli archeologici e monumentale ASSENTE

i) Tav 23 Vincoli Paesagistico idrogeologico e fluviale
VINCOLO PAESAGISTICO ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e parte ricade in VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267

l) Tav 24 Vincoli Boschivo ed aree percorse da incendi
AREE PERCORSE DA INCENDI NEL PERIODO DAL 2016 AL 2031
Articolate in funzione del periodo di vigenza del vincolo di cui alla L. 21 novembre 2000, n. 353 e parte rientra in VINCOLO BOSCHIVO ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42

m) Tav 25 Vincolo cimiteriale ed infrastrutturale
Maggior parte assente e parte in VINCOLO ELETTRODOTTO – 18 m per lato del tracciato ai sensi del Dpcm 08.07.2003

FOGLIO N. 3 – PARTICELLA N. 354:

Tav 36 – Piano Operativo -
Ricade in zona - Zto E – Zto Epp – in ambito periurbano produttivo art. 63 delle
NTA

Tav 5 – pericolosità frane P 1 PERICOLOSITA' BASSA
Tav 6 – Rischio frane R 1 RISCHIO BASSO
Tav 7A -Vulnerabilità idraulica ASSENTE
Tav 7B- Pericolosità idraulica ASSENTE
Tav 9 - Rischio idraulico ASSENTE
Tav 19 – Centri abitati ESTERNO
Tav 22 – Vincoli archeologici e monumentali ASSENTE
Tav 23 – Vincolo paesagistico VINCOLO PAESAGISTICO
Idrogeologico e fluviale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42
Tav 24 - Vincolo boschivo ed aree
Percorse da incendi ASSENTE
Tav 25 – Vincolo Cimiteriale ed infrastrutturale..ASSENTE

VALORE D'ASTA/PREZZO BASE: EURO 560.433,00
(cinquecentosessantamilaquattrocentotrentatre/00)

OFFERTA MINIMA: EURO 420.500,00 (quattrocentoventimilacinquecento/00)

La vendita avverrà attraverso la piattaforma “www.astetelematiche.it” con **ASTA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA** e **con eventuale gara in modalità asincrona**, in data **15 settembre 2026** alle ore **12,00** e seguenti.

Il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste tramite il portale del gestore della vendita telematica ed all'esame delle offerte, attraverso collegamento operato dall'ufficio aziendale della società **Aste Giudiziarie Inlinea – Ufficio a Salerno Via Francesco Manzo n. 15 – 84123 Salerno**, dando avvio alla gara con modalità telematiche così come di seguito descritte.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 14 settembre 2026**.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'offerente deve dichiarare di aver preso visione delle relazioni di stima del CTU, arch. Maria Grazia Agovino, depositate nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore, ed a

cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi beni.

Il professionista dà atto che gli immobili vengono posti in vendita al prezzo di cui alla relazioni del CTU, arch. Maria Grazia Agovino nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati e descritti dal tecnico nelle sue relazioni, depositate nel fascicolo telematico della Procedura in data 08/11/2022 (Perizia base) e in data 05/03/2026 (Perizia integrativa) con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; per cui, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 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 non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente degli immobili facenti parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. Detti contributi sono determinati nelle relazioni di stima, innanzi menzionate, di cui l'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5 comma e 40, 6 comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.L. 30.09.2003, n. 269 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (solo se cancellabili nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare).

Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione si informa che saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese

vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura. **La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nelle perizie di stima e nei relativi allegati nonché del certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10/04/2026 dal Comune di Castel San Giorgio innanzi citato.**

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA 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: **www.astetelematiche.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **RAG. FRANCESCO DI LIETO.**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverrà tramite il portale del gestore attraverso il collegamento operato dal professionista delegato.

L'offerta dovrà 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 (<https://astetelematiche.it>), nonché attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), previa registrazione al sito e versamento anticipato della cauzione (pari ad almeno il 10% del prezzo offerto) e del bollo (€ 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelte in fase di registrazione) ed iscrivendosi alla gara. Il tutto secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Effettuato l'accesso, sul sito del gestore della vendita sarà possibile ricercare la vendita di interesse attraverso i dati della stessa (attivando un riepilogo dei dati salienti quali ufficio giudiziario, anno e 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 selezionando il pulsante "partecipa" per attivare la procedura guidata volta all'inserimento dei dati e della documentazione.

Ognuno, tranne i debitori, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto, personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà in ogni caso essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579 comma 3 c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.) 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), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE, a pena di inefficacia:

- (a) i dati identificativi del presentatore (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza);
- (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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti, se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- (d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (g) la descrizione dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- (h) l'indicazione del referente della procedura;
- (i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- (k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) i dati di versamento della cauzione e 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;
- (m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "PROC. ES. N. 141/1998 TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE" aperto presso la Banca BPER recante il seguente IBAN:

"IT82G0538776371000004754918"

dell'importo della cauzione;

- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenni 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;
- 5) se il soggetto offerente è una società o 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;
- 6) se l'offerta sia 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;
- 7) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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 degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). 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, D.M. n. 32 del 2015.

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, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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.

Si avvisa che

- 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato

f.dilieto@pec.commercialistisalerno.it

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. 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

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura "Proc. Es. N. 141/1998 TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE" aperto presso la Banca BPER recante il seguente IBAN

“IT82G0538776371000004754918”

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Inoltre, l'offerta sarà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (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, tale termine 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 dall'offerente per il versamento della cauzione.**

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 portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed 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;
- 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 e 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato con collegamento dall'ufficio aziendale della società **Aste Giudiziarie Inlinea – Ufficio a Salerno Via Francesco Manzo n. 15 – 84123 Salerno.**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra precisati.

Si avvisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme dovute per la cauzione sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita ovvero se la cauzione versata risulta inferiore al 10% del prezzo offerto, l'offerta sarà inefficace.

Il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata sul sito del gestore della vendita sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti fino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore procederà a sostituire gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in maniera tale da assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso 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 e 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 procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta con il sistema del UNICO RILANCIO SEGRETO, come di seguito indicato;

- all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione, in particolare si individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato,

dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; 4) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Infine, si procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara, o comunque il miglior prezzo risultante dall'esito dell'avvio della stessa, 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 dall'esito dell'avvio della stessa 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 sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA OFFERENTI

La gara avverrà con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICO RILANCIO SEGRETO.

A tal fine si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita l'offerta in aumento;
- ogni partecipante potrà formulare l'offerta in aumento nel periodo 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 TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- che, 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 e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato individuerà la migliore offerta secondo le modalità sopra indicate ed all'eventuale aggiudicazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 (centoventi) giorni – senza alcuna sospensione feriale – dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura “**PROC. ES. N. 141/1998 TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**” aperto presso la Banca BPER recante il seguente IBAN

“IT 82G05 38776 37100 00047 54918.”

(con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva n. 141/1998 R.G.E.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Dichiarazione di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (inserito con d.lgs. n. 149/2022).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione “se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”. Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato consegnerà all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti ex art. 58 TUB), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità di seguito indicate, il

professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del prezzo, nei limiti della parte del suo credito assistito da privilegio ipotecario ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca ex art. 41 TUB.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al quindici per cento (15%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Il fondo spese dovrà essere versato:

- o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore che il delegato comunicherà con indicazione del numero di procedura. In tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate del conto corrente su cui bonificare l'importo;
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura esecutiva intestato al TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE PROC. ES. 141/1998 R.G.E..

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di detti beni. L'immobile viene

venduto libero da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni e pignoramenti 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 disposizioni 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.

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:

- 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 anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato 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) 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;
- b) 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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) 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.

Del presente avviso verrà fatta pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento sul “**portale delle vendite pubbliche**” - almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato e purati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
 2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
 3. invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n. 200 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
 4. pubblicazione – tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.
- I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari il cui elenco è consultabile sul sito ABI.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso verrà comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed ai creditori iscritti ex art. 569 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto potranno – previa prenotazione sul PVP - visionare l'immobile per il tramite del custode giudiziario, rag. Francesco Di Lieto, con studio in Pagani (Sa) alla via S. Domenico, 39 (tel. 3395908733 email: "dilietofrancesco@virgilio.it"), posta certificata: f.dilieto@pec.commercialistisalerno.it) che potrà fornire informazioni in ordine alle modalità di vendita nonché ai beni in vendita.

Il professionista delegato effettuerà presso l'ufficio aziendale della società **Aste Giudiziarie Inlinea – Ufficio in Salerno Via Francesco Manzo n. 15 – 84123 Salerno** tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Lì, 26 maggio 2026

il professionista delegato/custode

(rag. Francesco Di Lieto)