

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI - RGE N.218/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ROSA AMATO

Professionista delegata: avv. Daniela BIFOLCO [già custode]

GESTORE della vendita: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

PORTALE del gestore della vendita: www.astetelamatiche.it

\\\\\\\\

III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

- Vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto -

fissata per il **26 febbraio 2026 ALLE ORE 18.00,**

con termine per la formulazione delle offerte entro

il 25 febbraio 2026 ALLE ORE 20:00

**AD OGGETTO LA INTERA PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE
CONSISTENZA IMMOBILIARE sita IN NOCERA INFERIORE ALLA Via Saverio
De Francesco n.21 [già Via Italo Giuffrè]:**

LOTTO UNICO,

CASA DI ABITAZIONE

PREZZO BASE,

EURO 72.900,00

OFFERTA MINIMA,

EURO 55.000,00

L'AVV. DANIELA BIFOLCO, la quale indica i seguenti recapiti telefono e pec: 3287151389 e d.bifolco@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it, nella qualità di professionista delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione - dott.ssa Maria Troisi - in data 22-23 gennaio 2025, Esaminata la consulenza tecnica d'ufficio e relazione di stima redatta dall'arch. Giuseppe Bisogno con studio in Salerno (84127) alla Via Lucio Pastore n.33, da pubblicarsi a cura della sottoscritta sul sito internet www.astetelamatiche.it, a norma dell'art.490 c.p.c., esaminati i documenti contenuti nel fascicolo d'ufficio, ed eseguite le opportune visure ipo-catastali,

AVVISA E RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Col presente atto viene messa in vendita la intera piena proprietà della consistenza

ASTE GIUDIZIARIE® immobiliare che di seguito si descrive:

LOTTO UNICO

- Abitazione di tipo popolare sita in NOCERA INFERIORE (SA) alla Via Saverio De Francesco n.21 [già Via Italo Giuffrè] al piano terra di un unico fabbricato composta da tre camere, doppi servizi igienici, disimpegno con forno, ripostiglio, n.2 aree scoperte.

L'immobile confina nell'insieme a nord-est con androne comune ad altrui proprietà; a sud-est con Via Saverio De Francesco, a sud-ovest e a nord-ovest con altrui proprietà.

L'intera descritta consistenza immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è identificata nel NCEU del Comune di Nocera Inferiore al Foglio 10 – P.Illa 698 – sub 2 – Cat .A/4 - cl.2^ - vani 5,5 - con la rendita catastale di euro 284,05.

L'intera proprietà dell'immobile oggetto della vendita pervenne ai debitori in parte per successione ereditaria ed in parte per atto di compravendita a rogito del notaio Lucia Di Lieto di Nocera Inferiore in data 26/04/2006 – Rep.n.28578 - trascritto a Salerno il 28/04/2006 ai n.ri 23204/14073.

L'immobile allo stato è libero.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto ebbe inizio di costruzione in data anteriore al primo settembre 1967.

Gli ambienti costituenti il lotto oggetto del presente atto fanno parte di un fabbricato ove non è costituito alcun condominio; essi sono precisamente descritti nella relazione di stima e relativi allegati a firma del predetto arch. Giuseppe Bisogno della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio.

L'immobile oggetto della procedura è privo di APE; l'esperto non ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, fermo restando il prezzo indicato nel presente avviso, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 quelli urbanistici 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.

La vendita avrà luogo, con modalità telematica, innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma "**www.astetelematiche.it**" il giorno e nell'ora sopra indicati.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica che è il sito: "**www.astetelematiche.it**".

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

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

PREZZO

Il prezzo base della presente vendita, in conformità della relazione di stima, tenuto conto delle precedenti due vendite andate deserte ed applicati i ribassi previsti dall'ordinanza di delega, si determina in € 72.900,00 (diconsi euro settantaduemilanovecento/00).

L'importo dell'offerta minima non può essere inferiore ad € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

La scrivente avv. Daniela Bifolco è anche custode dei suddescritti beni.

La consulenza tecnica d'ufficio e relazione di stima redatta dall'arch. Giuseppe Bisogno, con studio in Salerno (84127) alla Via Lucio Pastore n.33, sarà pubblicata a cura della sottoscritta sul sito internet www.astetelematiche.it.

TERMINI:

L'avv. Daniela Bifolco fissa:

- a) per il giorno **25/02/2026** [fino alle ore 20.00] il **termine per la presentazione delle offerte** di acquisto senza incanto;
- b) **per il giorno 26 febbraio 2026 alle ore 18.00** (ore diciotto) **la vendita**

senza incanto e quindi l'esame delle offerte presentate e per la eventuale gara tra gli offerenti, e per l'aggiudica, sentite le parti in Cava de' Tirreni nel proprio studio in Cava de' Tirreni al Viale Marconi n.51.

In tale data 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 nella citata ordinanza di delega ed in prosieguo descritte.

MODALITA' di PRESENTAZIONE delle OFFERTE e contenuto delle stesse

L'offerta deve essere formulata entro le ore 20.00 del giorno 25/02/2026, ovvero il giorno antecedente a quello della vendita.

Ai sensi dell'art.571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto - solo in via telematica - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579 III comma 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), - 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 del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it)**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) del Ministero della Giustizia.

Il "*file*", criptato in formato "*zip.p7m*", contenete l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la vendita e, quindi, entro il giorno 25 (venticinque) febbraio 2026 (duemilaventisei) ore 20.00 (ore venti e minuti zero), all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***".

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 certificata 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 l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In via alternativa e a pena di inammissibilità l'offerta 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 IV del DPR n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma IV del D.M. n.32 del 2015).

L'offerta deve contenere:

- a) le generalità dell'offerente (il nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta), con allegazione di copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale, con indicazione - in caso di comunione legale dei beni - delle generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro-quota*, il bene in caso di aggiudicazione (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo, salva la facoltà di successivo deposito all'esito dell'aggiudicazione in occasione del versamento del saldo del prezzo). Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione legale, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179 comma I lett.f c.c., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale. Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale dovranno essere contenute in un'apposita dichiarazione da allegare

all'offerta di acquisto. In caso di offerta di acquisto presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia la esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia della procura sottoscritta dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età o da un interdetto o da un inabilitato, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore o dal curatore, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo dell'esecuzione); all'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di un'omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA ed allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di identità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi della società o dell'ente e i dati del legale rappresentante con allegazione del certificato camerale aggiornato dal quale emergono i poteri conferiti all'offerente;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del numero e anno di R.G.E. della procedura, dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, la descrizione del bene con l'indicazione del numero del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore ex art.568 c.p.c., ovvero al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di un quarto rispetto allo stesso (secondo gli importi indicati in epigrafe del presente atto), previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Ciascun interessato può presentare un'offerta minima di acquisto. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente atto la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente atto in misura non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;

d) il termine non maggiore di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione per il versamento del saldo del prezzo e per il versamento delle somme occorrenti per il

pagamento delle spese di trasferimento;

e) 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;

f) il codice *iban* del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lett.e);

g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 IV comma D.M. n.32/15 o, in alternativa, quello di cui all'art.12 comma V stesso DM, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni previste dal presente regolamento;

h) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni del presente regolamento;

i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

l) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

m) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura.

L'importo della cauzione dovrà essere pari ad almeno il 10% (dieci percento) del prezzo offerto; il relativo versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario in essere a nome della procedura **<<TRIB.NOCERA INF. PROC.ES.N.218/2019 VINCOLATO AL G.E.>>** presso la **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE soc. coop. per azioni.** identificato dal seguente iban: **IT44Q0503315000000000112468.**

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

In conformità di quanto dispone l'art.571 c.p.c. e salvo ulteriori fattispecie di inammissibilità contemplate dal presente atto, l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569 terzo comma c.p.c.; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente atto; 3) se l'offerente non presta cauzione o presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

Si informa che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile dei sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 I comma del D.M. n.32/15, l'offerta potrà essere formulata mediante l'invio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC della scrivente professionista delegata

"d.bifolco@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it";

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 I comma del D.M. n.32/15, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore dei servizi di posta elettronica certificata del mittente e, in tal caso, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

MODALITA' di PAGAMENTO della CAUZIONE

L'importo della cauzione deve essere almeno pari al 10% (dieci per cento) della somma offerta; esso deve essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura <<TRIB.NOCERA INF. PROC.ES.N.218/2019 VINCOLATO AL G.E.>> in essere presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE soc. coop. per azioni. identificato dal seguente iban: IT44Q0503315000000000112468.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con la seguente causale:

"versamento cauzione proc. es. imm. n.218/2019 Tribunale di Noc. Inf.", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Qualora il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte lo scrivente professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta (ossia entro il giorno precedente la data della vendita), l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico nei tre giorni lavorativi successivi, con precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia

ammesso alla gara, il termine per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione avverrà in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

In caso di rifiuto dell'acquisto, invece, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

Modalità di pagamento del bollo

Ciascun offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel richiamato "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche".

GARA TELEMATICA e AGGIUDICAZIONE

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno 26/02/2026 alle ore 18.00 presso il proprio studio in Cava de' Tirreni al Viale Marconi n.51 all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica "**www.astetematiche.it**".

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente mediante l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica "**www.astetematiche.it**", accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, tenuto conto delle prescrizioni generali di cui all'art.571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui alla citata ordinanza di vendita;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- verificherà l'ammissibilità di ciascuna offerta;
- procederà all'abilitazione dei partecipanti la cui offerta sia stata ammessa per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi

con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/conneSSIONE dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art.572 II e III comma c.p.c..

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti però di un quarto rispetto ad esso, il sottoscritto può dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., nel qual caso la sottoscritta procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenti.

In caso di plurime offerte ammissibili avrà luogo la gara sull'offerta più alta nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO.

Si procederà all'apertura della gara in conformità delle disposizioni di cui all'art.573 c.p.c.; pertanto, 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 (**www.astetelematiche.it**); 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 nel momento in cui la scrivente professionista delegata avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente prorogato al primo giorno non festivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA) comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate.

Le comunicazioni circa l'esito della gara ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, la scrivente professionista delegata, verificata l'eventuale formulazione dei rilanci, procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione nei termini di seguito indicati,

tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, al maggiore 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.

Individuata la migliore offerta, la scrivente professionista procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra indicato;
- 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 nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione, la scrivente professionista non darà luogo all'assegnazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e adempimenti consequenziali.

VERSAMENTO del SALDO PREZZO e delle SPESE di TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (o entro il termine più breve dallo stesso indicato nell'offerta) dovrà versare **il saldo del prezzo con bonifico bancario sul conto intestato a <<TRIB.NOCERA INF. PROC.ES.N.218/2019 VINCOLATO AL G.E.>>** in essere presso **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE soc. coop.** per azioni identificato dal seguente iban: **IT44Q050331500000000112468** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico), oppure mediante consegna alla scrivente professionista delegata di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE, ES.IMM.218/2019"**.

Il termine per il versamento del prezzo è perentorio, non è prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.

Qualora nell'offerta sia indicato un termine maggiore di 120 giorni o non sia indicato alcun termine, il termine da rispettare inderogabilmente rimane quello massimo,

perentorio e improrogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.

Il mancato versamento del saldo del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

Poiché il bene posto in vendita è gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi dell'art.38 del D.Lgs.n.385/93 (credito fondiario), il versamento del saldo avrà luogo con le seguenti modalità: I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso lo scrivente professionista delegato con le modalità sopra indicate; II) la scrivente professionista delegato verserà gli importi - in misura non superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita - al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare allo scrivente professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo **l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento e altri oneri** che sono a suo carico (tra i quali le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelle occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario) una somma **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **<<TRIB.NOCERA INF. PROC.ES.N.218/2019 FONDO SPESE>>** acceso presso la **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE soc. coop. per azioni**. identificato dal seguente iban: **IT67P0503315000000000112467**, oppure mediante consegna allo scrivente professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM.218/2019".

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie, sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", e sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete Internet all'indirizzo **www.astetelematiche.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto.

L'avviso sarà reso pubblico sul sito internet **www.astetelematiche.it** – **idealista.it** – **Casa.it** – **BaKeca.it** almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita con l'inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il prezzo base e l'offerta minima.

Ulteriori tentativi di vendita

La scrivente professionista delegato può compiere in sequenza tutte le operazioni di vendita necessarie, fino all'effettivo trasferimento del bene, salvo che non ritenga egli stesso di inutile proseguire e fermo restando il potere del giudice di sospendere la vendita ex art.586 I comma c.p.c..

In particolare, nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo – salvo il caso di decadenza dell'aggiudicatario – la scrivente professionista delegata ha facoltà di disporre – senza necessità di autorizzazione del giudice – un ulteriore tentativo di vendita ai sensi dell'art.591 II comma c.p.c., ribassando il valore d'asta (prezzo base) di un quarto.

Per eventuali ulteriori vendite occorre l'autorizzazione del giudice e il parere positivo del creditore procedente.

Condizioni generali di vendita

Ognuno, ai sensi dell'art.571 comma I c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579 III comma c.p.c.; in tal caso il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata (non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti) che dovrà essere depositata contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art.583 I comma c.p.c..

La scrivente professionista delegata provvede alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla comunicazione di esso alle pubbliche amministrazioni così come accade in occasione della stipula di atti volontari di trasferimento immobiliare; provvede altresì alle formalità di cancellazione dei gravami (trascrizioni e iscrizioni) in virtù del decreto di trasferimento.

In ogni caso la scrivente professionista delegata: provvede a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c.; assume le determinazioni sulle istanze di assegnazione di cui agli artt.590 e 591 III comma c.p.c.; provvede ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art.508 c.p.c..

In nessun caso la scrivente professionista delegata può sospendere o ritardare le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte, salvo che il giudice lo autorizzi.

Precisazioni finali

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese di cancellazione delle formalità sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale può dispensare il professionista dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <http://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

E' prevista la possibilità per i partecipanti alle vendite di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. Protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Per quanto non previsto nel presente atto e nella richiamata ordinanza di delega, si fa rinvio alle vigenti norme di legge.

L'avv. Daniela Bifulco specifica che tutte le attività, che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite da lui stesso presso il suo studio in Cava de' Tirreni al Viale Marconi n.51 - telefono mobile 3287151389 indirizzo pec: d.bifulco@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale, ove si trova materialmente il fascicolo, o dalla sottoscritta avv. Bifulco a chiunque vi abbia interesse.

Cava de' Tirreni, 10 dicembre 2025

La Professionista delegata

Avv. Daniela Bifulco