

**Avv. Federica Lavorante**  
**Via Amato n. 5 - cap. 84014 - Nocera Inferiore (Sa)**  
**Tel/Fax: 081.5175352 – cell. 338.4453372**  
**mail: [federica.lavorante@virgilio.it](mailto:federica.lavorante@virgilio.it)**  
**PEC: [f.lavorante@avvocatinocera-pec.it](mailto:f.lavorante@avvocatinocera-pec.it)**

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI**  
**PROCEDURA N. 308/2017 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Troisi  
Delegato alla vendita: Avv. Federica Lavorante

Il sottoscritto Avv. Federica Lavorante, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Amato n. 5, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luigi Bobbio, del 04/10/2022 nell'ambito della procedura immobiliare n. 308/2017 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di procedere alle operazioni di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, visto il provvedimento del G.E. dott.ssa Maria Troisi del 30.05.2025, visto l'esito negativo del tentativo di vendita del 14/10/2025, rende noto il seguente

**AVVISO DI VENDITA**

**Il giorno 13/01/2026 alle ore 17:00**, si svolgerà – tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – la **VENDITA TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del seguente bene immobile

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di un'abitazione di tipo civile sita in **Nocera Superiore (SA) alla Via Campania n. 13**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Superiore al **foglio 7, particella 504, sub. 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 141 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 133 mq.

L'abitazione è posta al **primo piano** di un fabbricato che si compone di due livelli, con copertura inclinata: al piano inferiore, posto a quota stradale, vi è l'ingresso del fabbricato, un appartamento ed un deposito estranei alla procedura; al piano primo è ubicato il solo bene immobile oggetto di vendita giudiziaria. Sono parti comuni degli appartamenti del fabbricato, l'androne ed il vano scala.

L'appartamento si compone di cucina/soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno studio, oltre al corridoio ed al ripostiglio, per una superficie lorda totale di circa mq 133,00. I balconi hanno una superficie complessiva di mq 23,88. L'appartamento confina a nord con l'immobile di cui al fg.7, p.lla 503, ad est con l'immobile di cui al fg.7, p.lla 285, a sud l'immobile di cui alla p.lla 505 ed ad ovest con Via Campania n.13.

L'appartamento si presenta in apprezzabili condizioni di uso e manutenzione; discreta la luminosità degli ambienti e la loro disposizione. Sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici e di riscaldamento, ma mancano le certificazioni di idoneità.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed il bene è regolare sotto l'aspetto edilizio - urbanistico (vi è Concessione edilizia in sanatoria N. 546 del 25.05.2007 rilasciata dal Comune di Nocera Superiore).

**La particella catastale, dove insiste il fabbricato, e le due particelle confinanti sono sottoposte al vincolo archeologico, imposto, ex legge n. 1089 del 01.06.1939, con Decreto Ministeriale del 27.01.1987 (Vincolo della Sovrintendenza Archeologica di Salerno, pratica n. 5082/55D, protocollata in data 07.04.1987 al N.5642).**

Il vincolo archeologico imposto, individua la particella esecutata e le p.lle contigue, ovvero la n. 503, n. 504 e n. 505, quali interessate da resti archeologici, consistenti nell'antica cinta muraria di Nuceria Alfaterna, una delle più grandi città della Campania antica, ... "*capitale della Lega Nucerina che comprendeva le città di Pompei, Ercolano, Stabia e Sorrento e che ha visto passare sulle sue strade Etruschi, Sanniti, Romani. Si tratta del più importante centro della Campania meridionale in età pre-romana e romana con fasi costruttive che vanno dal V sec. A.c. fino alla età tardo imperiale*"...

**La sussistenza del vincolo archeologico determina l'applicazione alla presente vendita forzata della disciplina di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in virtù del quale il Ministero dei Beni Culturali ha la facoltà di acquistare, in via di prelazione, il bene culturale alienato a titolo oneroso al medesimo prezzo di aggiudica e potrà esercitare la prelazione entro 60 giorni dalla denuncia ex art. 59 D.lgs 42/2004.**

Con provvedimento del 16/11/2022, il G.E. dott. Luigi Bobbio ha stabilito che, effettuata l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, il delegato alla vendita provvederà a denunciare, ex art. 59 Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, l'avvenuta aggiudicazione, unitamente ad una bozza del decreto di trasferimento, al Ministero Dei Beni Culturali. Il delegato alla vendita indicherà il proprio domicilio ai fini della eventuale notifica del provvedimento di prelazione.

Nel caso in cui il termine di 60 giorni dalla denuncia ex art. 59 D.lgs 42/2004 trascorra senza che il Ministero Dei Beni Culturali eserciti la prelazione, l'aggiudicatario provvederà a corrispondere alla procedura il saldo prezzo di aggiudica ed il fondo spese di trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudica e il G.E. provvederà ad emettere il decreto di trasferimento in suo favore. L'aggiudicatario dovrà provvedere ai predetti pagamenti sempre nel rispetto del termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nel caso in cui il Ministero Dei Beni Culturali eserciti la prelazione nel termine concesso, l'aggiudicazione verrà caducata e la procedura restituirà all'aggiudicatario la somma versata a titolo di cauzione, al netto delle spese bancarie.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 106.250,00**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi **non inferiore ad € 79.687,50** per lotto unico.

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nelle relazioni del C.T.U arch. Italia Acone, che viene pubblicata unitamente al presente avviso.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dal CTU arch. Italia Acone.

Gli interessati, previo appuntamento telefonico, possono visionare presso lo studio della sottoscritta la relazione dell'esperto stimatore ed i relativi allegati.

## **VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Federica Lavorante, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno e nell'ora sopra indicati.

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](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Federica Lavorante.

#### **Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.**

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. *(il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)* **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta, in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](mailto:pst.giustizia.it)), dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente:** nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e del codice fiscale** e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare). **Nel caso in cui l'offerente sia coniugato**, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di

quest'ultimo, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale** da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto. In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti,** deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autentica dagli altri offerenti in favore dell'offerente presentatore. **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, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni). 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 omonima ditta individuale,** dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. **Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente,** dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (vedere pag. 12 del presente avviso);

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

l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

r) documentazione (**da allegare**) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

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

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

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

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre il giorno 12/01/2026 alle 23:59, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati**, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o **in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. In questa ultima ipotesi (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

**L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet [pst.giustizia](http://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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **Modalità di pagamento della cauzione**

**Il pagamento della cauzione** (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "Proc. es. imm. 308/2017 RGE Tribunale di Nocera Inferiore" acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN IT43L0514276270CC1636041774**.

**Il bonifico**, con causale "versamento cauzione - Proc. Es. Imm. N. 308/2017 Tribunale di Nocera Inferiore", **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 12/01/2026)**.

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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



indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Modalità di pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **Gara telematica e aggiudicazione**

Il sottoscritto professionista delegato procederà **il giorno 13/01/2026 alle ore 17:00** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

Nel caso di mancata comparizione/conneessione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

**In caso di presentazione di unica offerta valida:** a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e 589 c.p.c.

**Nel caso di presentazione di più offerte valide,** si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unica offerta segreta con modalità asincrona.**

Si precisa che: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 ed avrà una durata di **DIECI MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue:

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

#### **Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

L'aggiudicatario, entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (**IL TERMINE NON POTRÀ ESSERE INFERIORE A 90 GIORNI**) dovrà versare il saldo del prezzo mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a “Proc. es. imm. 308/2017 R.G.E Tribunale di Nocera Inferiore” acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN IT43L0514276270CC1636041774** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di

bonifico) **oppure** mediante consegna al professionista delegato di **un assegno circolare** non trasferibile intestato a “Proc. es. imm. 308/2017 R.G.E Tribunale di Nocera Inferiore”.

Si rammenta che qualora il termine per il pagamento del saldo prezzo venisse a scadenza in periodo di **sospensione feriale** dei termini, lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine sopra indicato, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all’art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario dovrà versare a titolo di **fondo per le spese** di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell’aggiudicatario, **una somma forfettaria, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio)**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Proc. es. imm. 308/2017 R.G.E Tribunale di Nocera Inferiore” acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore al seguente **IBAN: IT80P0514276270CC1636041778** oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “Proc. es. imm. 308/2017 R.G.E Tribunale di Nocera Inferiore”.

**Si precisa che in considerazione dell’esistenza del vincolo archeologico sul bene oggetto di vendita giudiziaria, il quale comporta il diritto da parte del Ministero Dei Beni Culturali di esercitare la prelazione nel termine di 60 giorni dalla notifica della denuncia ex art. 59 Decreto Legislativo n. 42/2004, l’aggiudicatario dovrà indicare un termine di pagamento non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni. Nel caso in cui venga indicato un termine di pagamento inferiore a 90 giorni, il termine di pagamento si considererà automaticamente a 90 giorni. E ciò al fine di consentire alla procedura di notificare la denuncia ex art. 59 D.lgs n. 42/2004 al Ministero e verificare l’esercizio o il mancato esercizio della prelazione. Come già evidenziato nel presente avviso di vendita, nel caso in cui il Ministero Dei Beni Culturali eserciti la prelazione nel termine concesso, l’aggiudicazione verrà caducata e la procedura restituirà all’aggiudicatario la somma versata a titolo di cauzione, al netto delle spese bancarie.**

## IMPORTANTI AVVERTIMENTI

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

**Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 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 articoli 605 e seguenti.**

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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 presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

#### **PUBBLICITA' ED IN FORMAZIONI**

Così come disposto dall'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita e ad un



numero congruo di fotografie del bene posto in vendita sul portale del Ministero della Giustizia denominato **“Portale delle Vendite Pubbliche”** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte di acquisto.

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

Si procederà, inoltre, alla 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.

Un estratto dell’avviso di vendita **sarà pubblicato su un quotidiano** a scelta tra “Il Mattino edizione di Salerno”, “Il Corriere Del Mezzogiorno edizione di Salerno”, “La Repubblica edizione di Salerno” e “La Città” almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Federica Lavorante, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Amato n. 5, tel. 081.5175352 cell. 338.4453372 PEC: f.lavorante@avvocatinocera-pec.it.

Il Professionista Delegato  
Avv. Federica Lavorante