

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 32/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Miriam Franza (CF FRNMRM74P46G230K) professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con studio in San Marzano sul Sarno (SA) alla via I trav. V. Veneto 46, in virtù di ordinanza di delega del 24.02.2026 resa dal G. E. dott. Pasquale Velleca nella procedura esecutiva immobiliare N. 32/2025 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, preso atto che il G. E. ha rilevato che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., disponendo che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) 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 febbraio 2015, n. 32.

AVVISA

che il giorno **26/05/2026** alle **ore 12,00** procederà alla **vendita telematica "asincrona"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell' immobile di seguito descritto, e quindi all'esame delle offerte di acquisto, 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 DELL'IMMOBILE

(come da perizia agli atti)

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Immobile per civile abitazione al piano secondo e terzo sito in Pagani (SA) alla via G. Matteotti n.6, fa parte di un fabbricato composto da due unità abitative, è riportato al Catasto Fabbricati (NCEU) al Foglio 9, P. lla 708, sub. 2, mq 100 costituito da ingresso, camera matrimoniale, camera e bagno in piano secondo, nonché soggiorno / cucina con bagno e lastrico solare (uso terrazzo), al piano terzo.

L'intera consistenza immobiliare confina a Nord con beni Omissis ad Est con beni Omissis ad Ovest con via Matteotti , a Sud con corte e beni Omissis.

Il descritto stato dei luoghi, come riferisce il CTU, nella perizia non corrisponde alla consistenza catastale. Il bene risulta, per gli aspetti principali, volumetricamente, urbanisticamente conforme; ma presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso della terrazza al piano terzo che in realtà risulta autorizzata come lastrico solare.

La diversa distribuzione interna dell'alloggio può essere sanata con una CILA in sanatoria. La terrazza potrebbe essere sanata con un permesso di costruire in sanatoria.

Non risulta costituito un condominio.

Non è dotato di APE.

Come emerge dall'elaborato peritale, dal valore di stima dell'immobile € 74.417,50 sono state detratte le spese necessarie per la regolarizzazione dello stato dei luoghi di EURO 4.000,00, di € 2.600,00 CILA/SCIA in sanatoria; € 1.000,00 variazione catastale, € 400,00 APE, al quale si rinvia. In ordine allo stato di possesso, l'immobile pignorato è in pieno possesso del sig. Omissis Omissis, con la sua famiglia anagrafica ovvero moglie e due figlie minorenni per la quota dell'intero, in virtù di atto di compravendita per Notaio Omissis Omissis trascritto presso la Conservatoria di Salerno il rep., con il quale lo stesso acquistava dai coniugi Omissis Omissis.

PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00 (settantamila/00)

OFFERTA MINIMA pari al 75% del prezzo base d'asta: € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00).

L'offerente deve dichiarare di aver preso visione della relazione di stima redatta dal CTU Arch. Graziano Scianni depositata 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 sull'immobile (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'immobile staggito viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e valutato dal CTU nell'elaborato peritale in atti 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'esistenza di eventuali 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 potranno 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 e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); **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;**

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 sottoscritto professionista delegato, Avv. Miriam Franza;

OFFERTA

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

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3 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 tramite il modulo Web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola, con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata.

Il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste tramite il portale del gestore della vendita telematica ed all'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, dando via alla gara con modalità telematiche così come di seguito descritte. Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore **23:59** del giorno 25.05.2026 antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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 recapito di telefonia mobile;
- c) I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con gli 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 del bene per il quale 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;
- l) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 gg)
- m) L'importo versato a titolo di cauzione
- n) I dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 0) 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) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IBAN IT03B0885576430000000902945 ;

3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) è sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) è direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

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

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziactert.it allegando anche la ricevuta 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 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);

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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta, con i relativi allegati, sarà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del sottoscritto delegato professionista alla vendita: m.franza74@avvocatinocespepec.it

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà 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. I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cauzione

L'offerente è tenuto al versamento di una **somma pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE PROCEDURA ESECUTIVA N. 32/2025 R.G.E." aperto presso Banca Credito Cooperativo Scafati e Cetara, filiale di San Marzano sul Sarno con il seguente IBAN IT03B0885576430000000902945;

Il bonifico con causale: " versamento cauzione - Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 32/2025 R.G.E.", dovrà essere effettuato, a cura dell'offerente, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**. 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 fissato per la presentazione delle offerte, precedente la data della vendita. Pertanto, qualora, nel giorno fissato per la vendita telematica il professionista 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 al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell' offerta.

L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 32/2025 rge acceso presso Banca Credito Cooperativo Scafati e Cetara, filiale di San Marzano sul Sarno in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Esame delle offerte

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno **26/05/2026 alle ore 12,00** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all' udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – 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;

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

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

• verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

• procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è stata previamente ammessa dal delegato) 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 che 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. All'esito della **verifica sull'ammissibilità delle offerte** il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

• in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le 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;

b) 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, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: 1) 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; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) 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 la seguente durata:

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

Che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

Il professionista delegato individuerà la migliore offerta ed l'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione, l'importo della cauzione, di cui sopra) dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini).**

8) Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 32/2025 RGE, acceso presso la Banca Credito Cooperativo Scafati e Cetara, filiale di San Marzano sul Sarno con il seguente **IBAN: IT IT03B0885576430000000902945** con la seguente causale: **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N° 32/2025 R.G.E.- Saldo”** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

ii) tramite consegna al professionista di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al “Tribunale di Nocera Inferiore, Procedura Esecutiva, N° 32/2025 R.G.E.”

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo **ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione di astensione** di cui all'art. 585 co 4 del codice di procedura civile, il professionista è tenuto a pubblicare l'aggiudicazione su un giornale di pubblicità o pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.p.c. (come da modificato dal dlgs. n. 164/2024); i l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo 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 al 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);

Saldo spese

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le stesse modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 15% 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 ha luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario . 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'art. 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'art. 585, quarto comma”.

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; oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore -Procedura Esecutiva, N. 32/2025 R.G.E.;

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

il professionista depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

il professionista ~~parteciperà e officierà ad uso esclusivo personale e vietata ogni~~ ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

Le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazioni di gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata 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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente e 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 data scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 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 documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Contenuto e termini della pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato, con le forme di seguito indicate:

1) inserimento sul **"portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia almeno 45 gg 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 di 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 epurati 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 fissata 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 in vendita;

3) 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 offerta minima.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui 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.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine: il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in San Marzano sul Sarno (SA) alla via I Trav. V. Veneto 46, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 0812783311, cell.3206481657, e.mail: miriamfranza@libero.it ; pec: m.franza74@avvocatinocera-pec.it

San Marzano sul Sarno, lì 01/04/2026

Il professionista delegato
Avv. Miriam Franza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®