



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

Il Dott. Giuseppe Franco, con studio in Nocera Inferiore alla Via Francesco Balestrino n. 25, nominato Professionista delegato, *ex art. 591 bis* del c.p.c., con ordinanza del Dott. Luigi Bobbio, resa in data 25 febbraio 2022, nell'ambito della procedura esecutiva n. 45/2016 del Tribunale di Nocera Inferiore;

- considerato che occorre disporre ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal D.L. 83/15, convertito con modificazione nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, non risultando elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- considerato che sussistono i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni *ex art. 591-bis* c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

- considerata la sospensione della vendita già fissata per il 18 maggio 2023, giusta Provvedimento reso dal G.E. e la successiva revoca;

- considerato che il G.E., giusta Provvedimento reso in data 18 luglio 2025, ha disposto che **il professionista delegato prosegua nelle operazioni di vendita come da ordinanza di delega**;

- considerato, altresì, che in seno all'Ordinanza di delega, il G.E. ha statuito che *in caso di inadempimento all'obbligazione al pagamento del prezzo...il professionista delegato proceda 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***;

- considerato, infine, che il G.E., in data 23 gennaio 2023, ha reso il Decreto di decadenza dall'aggiudicazione atteso il mancato versamento del saldo prezzo ad opera del soggetto aggiudicatario;

**AVVISA**

che il giorno **29 ottobre 2025, ore 14:30**, presso il proprio studio, sito in Nocera Inferiore (SA), alla Via Francesco Balestrino, n. 25, procederà alla **vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, dell'immobile di seguito descritto e all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti se presentate in misura superiore ad una, secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

(come da relazione tecnica agli atti)

**LOTTO UNICO**



Piena proprietà di **fondo agricolo** con sovrastante fabbricato rurale con annesse aree esterne pertinenti, ubicati nel Comune di San Valentino Torio (SA), alla località Astone; il fabbricato, **illegittimo sotto il profilo urbanistico e non regolare sotto il profilo catastale**, lungi dal presentare caratteristiche di ruralità, si sviluppa su due (2) piani, compreso il piano seminterrato, ed è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero cemento. La copertura piana è raggiungibile a mezzo scala esterna in muratura, la quale collega gli impalcati sottostanti. L'immobile, rifinito in ogni parte, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 290 mq, con una superficie lorda pari a circa 340 mq. Tali superfici computano porzioni **non legittime, realizzate in ampliamento, in difformità dal titolo edilizio rilasciato**. Costituiscono pertinenza del fabbricato, l'area di corte esterna, residua all'edificazione sulle p.lle 940 e 1852, nonché le porzioni di terreno, coltivate, identificate con i mappali n. 455 - 939, ubicate a Sud rispetto all'immobile. Esiste servitù di passaggio in favore dei beni di cui al lotto staggito, costituita con la compravendita a rogito notaio Frauenfelder, rep. 32172 del 30/03/2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn. 12394 R.P. e 17214 R.G. Al Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio (SA), i beni staggiti sono censiti e classificati: Fg.4 p.lla 939 Sem.Irr. Cl.1, 345 mq, R.D. 10,69 R.A. 4,37, p.lla 940 Sem.Irr. Cl.1, 580 mq, R.D. 17,97 R.A. 7,34, p.lla 455 Sem.Irr. Cl.1, 1935 mq, R.D. 59,96 R.A. 24,48, p.lla 1852 Sem.Irr. Cl.1, 604 mq, R.D. 18,72 R.A. 7,64, riportati in ditta del debitore esecutato. **Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale atteso che il corpo di fabbrica non risulta censito, né classato.**

Confini del Lotto unico:

NORD: p.lla 2059;

EST: p.lla 415, p.lla 417, p.lla 454;

SUD: p.lla 454, p.lla 379, p.lla 380;

OVEST: p.lla 148, p.lla 185.

I beni risultano nella disponibilità del debitore esecutato unitamente al nucleo familiare.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA**

Nel rispetto dell'attuale strumentazione urbanistica, PUC adottato giuste DGM n.38 del 30/03/2019 e DCC n.9 del 15/04/2019 il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.2 del 06/05/2019, e approvato giusta DCC n.3 del 15/06/2020, il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.134 del 29/06/2020, i beni staggiti ricadono in Zona D3- Piano degli Insediamenti Produttivi, art. 76 N.T.A. I beni ricadono, inoltre, in area tutelata per legge art.142/2004 Area sottoposta a vincolo dell'Autorità del Bacino del Sarno (AdB della Campania Centrale). Il fabbricato rinvenuto sul fondo staggito risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 59/2006 rilasciato in data 06/06/2006 (pratica n. 27/05 - prot. 4602) per "la costruzione di un fabbricato rurale, con muri di recinzione da ubicare nel Comune di San Valentino Torio alla Contrada Astone sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 4 p.lle n.939-n.940-n.455-n.1852", secondo gli elaborati grafici di progetto ed in ottemperanza delle prescrizioni riportate nel richiamato titolo edilizio. Dal raffronto grafico possono, dunque, evincersi le seguenti **difformità**:

1. Piano Seminterrato/Cantinato
- a. aumento di superficie utile e volume;



b. cambio di destinazione d'uso (da deposito agricolo a residenziale);

2. Piano Terra/Rialzato

a. aumento di superficie utile e volume;

b. aumento di superficie non residenziale (balconi);

c. cambio di destinazione d'uso (da deposito agricolo a residenziale);

d. modifiche di prospetto;

3. Piano copertura

a. aumento di superficie non residenziale: l'intero piano, destinato a terrazza, è raggiungibile a mezzo scala esterna non assentita;

b. modifiche di prospetto.

Si rileva, inoltre, **una maggiore altezza del fabbricato**, rispetto al piano di campagna, con la conseguenza che, a parità di superficie assentita (in pianta 116,70 mq, per livello), vi è, in ogni caso, un **aumento di volumetria che eccede il limite consentito all'epoca della realizzazione** (519,60 mc = 116,70 mq x 4,30 m). **L'esperto estimatore precisa che le opere abusive realizzate non risultano suscettibili di sanatoria ex-post**, con la conseguenza che la commerciabilità del cespite in parola, al di fuori della presente procedura espropriativa, risulterebbe perseguibile a mezzo conformazione dello stato dei luoghi ai grafici di progetto assentiti. **Il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità al progetto assentito, prevede, pertanto, la demolizione delle volumetrie illegittime, al piano interrato ed al piano primo, il ripristino della destinazione d'uso agricola, previa rimozione delle finiture che ne pregiudicano la legittimità, nonché la demolizione della scala in elevazione tra il piano rialzato e il piano copertura e, di maggior rilievo, il rispetto dell'altezza del fabbricato fuori terra, mediante eventuale rinterro perimetrale di circa 73 cm.** Il cespite viene posto in vendita così come meglio precisato, descritto e valutato dall'ing. Adriano Ardia, con la relazione tecnica depositata agli atti che forma parte integrante del presente avviso e alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento o informazione.

#### **PROVENIENZA**

La proprietà dei beni staggiti è pervenuta al debitore esecutato come segue:

1) per quanto riguarda i beni di cui al Foglio 4 p.lle 939-940-455 in virtù di atto di donazione e divisione a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32171 del 30/03/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 04/04/2005 ai nn. 11822 R.P. e 16349 R.G.;

2) per quanto riguarda il bene di cui al Foglio 4 p.lla 1852 in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32172 del 30/05/2005, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn.12393 R.P. e 17213 R.G.

**Per le caratteristiche specifiche degli immobili oggetto della vendita si rinvia alla perizia di stima allegata, con l'invito a prenderne visione.**

Disponibilità del bene: **occupato dal debitore esecutato unitamente al Suo nucleo familiare;**

Oneri condominiali: **Zero;**

Prezzo base: **€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00);**

Offerta minima: **€ 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00), pari 75% del prezzo base;**

Cauzione: **pari al 50% del prezzo offerto;**



Rilancio: **unico rilancio minimo di gara.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Saldo prezzo da versare entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, **ove consentito**, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il gestore della vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie In Linea Spa.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it.**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, **Dott. Giuseppe Franco.** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente, ovvero 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, 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, cpc*), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed **in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica** ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

4

**Le offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 23:59 del giorno 28 ottobre 2025** (antecedente a quello della vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 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.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è



minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base come sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- l'indicazione del referente della procedura che è il Professionista Delegato;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che



sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese in corso di validità) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

La **sottoscrizione e trasmissione** dell'offerta, in via alternativa:

- può essere sottoscritta con firma digitale, ovvero sia 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 casella di posta elettronica certificata;
- può essere direttamente trasmessa a mezzo 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato: *franco.giuseppe@pec.odcecnocera.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 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 alle operazioni di vendita;

#### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso Banca di Credito Popolare, Filiale di Nocera Inferiore, intestato a: **Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 45/2016 R.G.E.** al seguente IBAN: IT63V0514276270CC1637016193; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **Si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che**



l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita telematica. È, quindi, onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 50% del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari nel termine di tre giorni lavorativi. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).** L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.** La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche dovrà avvenire **esclusivamente** tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 sulla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per le vendite telematiche utilizzate per trasmettere l'offerta;

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno fissato per la vendita, il Professionista delegato, **effettuata la verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte formulate** in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza del G.E., procederà con le seguenti modalità:

- **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 (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta e il bene 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 è accolta e il bene



ASTE  
GIUDIZIARIE

aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.. Nel secondo caso, invece, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito specificate);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando 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 del deposito dell'offerta;

c) si 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 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;

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

- La gara tra gli offerenti avverrà con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- 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



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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 dopo il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte da parte del professionista delegato;
- La gara avrà una durata di **QUINDICI MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta in cui si paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.**

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara, sarà libero di partecipare o meno.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio da parte del professionista.

**La gara, fissata per il giorno 29 ottobre 2025, avrà durata di 15 (QUINDICI) MINUTI e inizierà allorché il Professionista delegato ultimerà le verifiche in ordine all'ammissibilità delle offerte. Verifiche che inizieranno a partire dalle ore 14:30 del prefato giorno.**

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (quindici minuti dall'inizio della gara), il gestore della vendita telematica comunica, a mezzo posta elettronica certificata e tramite sms, a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e invia al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Il giorno della scadenza della gara, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (a dimostrazione della mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei criteri sopra indicati in sede di "DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE".

#### Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire entro il termine indicato in offerta, oppure nel caso in cui non sia indicato nell'offerta, ovvero nel caso di indicazione di un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione. Il versamento del saldo prezzo debba avvenire con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente della procedura del residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione): **Banca di Credito Popolare, Filiale di Nocera Inferiore, intestato a: Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 45/2016 R.G.E. al seguente IBAN: IT63V0514276270CC1637016193**, indicando nella causale "saldo prezzo aggiudicazione". Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

- consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore, proc. n. 45/2016 R.G.E.";

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo:

- I) l'aggiudicazione viene revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



II) sarà fissato 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, e saranno trasmessi gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene è gravato da ipoteca, iscritta a garanzia di un 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 D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo potrà avvenire con le seguenti modalità:

I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il Delegato con le modalità innanzi indicate;

II) il Delegato verserà gli importi 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.. Il creditore fondiario è onerato di comunicare al Delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, ovvero le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

#### Saldo spese

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario è tenuto a depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es: cancellazione dei gravami, registrazione, etc..) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. La somma forfettaria in questione è pari al **venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento;

#### Regime della vendita

- La vendita ha luogo 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 viene 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 cura della procedura (salvo quanto sopra indicato in caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
- La liberazione dell'immobile, laddove occupata dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- Ogni onere fiscale/tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;



La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario intestato a:

**Banca di Credito Popolare, Filiale di Nocera Inferiore, intestato a: Tribunale di Nocera Inferiore Proc. n. 45/2016 R.G.E. al seguente IBAN: IT63V0514276270CC1637016193;** in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. **la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche,** in particolare nel dettaglio

dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Si precisa che **saranno evase le richieste di visita al compendio staggito effettuate, esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, almeno venti (20) giorni prima dalla data fissata per la vendita.** Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato, Dott. Giuseppe Franco, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Francesco Balestrino, n. 25 (email [giusepprefranco1@hotmail.it](mailto:giusepprefranco1@hotmail.it); mobile: 329 6414312). Per supporto tecnico, durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141; email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it). I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. **La partecipazione alla vendita implica:**

**- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**  
**- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**  
**- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), del Ministero della Giustizia, unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- per intero, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita).

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà trasmessa una copia in cancelleria.

**Rinvio**  
Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Nocera Inferiore, lì 22 luglio 2025

Dott. Giuseppe Franco n.q.