

Professionista Delegato
Dott.ssa Anita Miele



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva N.49/2020 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

La dott.ssa Anita Miele C.F. MLINTA74B49C129Q, nominata Professionista Delegato alle operazioni di vendita; vista l'ordinanza di delega emessa dal G. E. dott. Luigi Bobbio del 29.11.2022 (sostituito dal G.E. Troisi Maria), procedura di espropriazione n. 49/2020 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 24 marzo 2026 alle ore 10:00** si procederà alla vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dell'immobile descritto di seguito e quindi all'esame delle offerte di acquisto, precisando che, nell'ipotesi in cui perverranno offerte superiori in numero di una, si procederà - ai sensi dell'art. 573 C.p.c.- alla gara tra gli offerenti con aggiudicazione all'offerta più alta ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da perizia agli atti)

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà immobile ubicato in Località Castelluccio di Castel San Giorgio alla via Domenico Alfieri, numero civico 13.

Appartamento sito nel Comune di Castel San Giorgio, via Domenico Alfieri, n. 13, si sviluppa su più livelli, composto da piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da un ingresso, salone, cucina e bagno. Tramite scala a chiocciola in metallo dalla zona salone si accede al sovrastante piano primo, costituito da un'ampia camera da letto, dotata di bagno privato, per una superficie utile complessiva pari a 75,00 mq. Completano la proprietà un locale sottotetto, accessibile tramite botola, con un terrazzo a livello. Abitazione di tipo popolare: N.C.E.U. Castel San Giorgio (SA) Foglio 12, Part.lla 137, Sub.1, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 119 m2, superficie catastale escluse aree scoperte 112 m2, rendita catastale euro 194,19; piena proprietà del sig. omissis.

Confini: a Nord sul prospetto principale, tramite cancello di ingresso e infissi della cucina e del wc con slargo comunale di via Domenico Alfieri in corrispondenza del civico 13;

- a Sud, tramite terrapieno a livello inferiore e affacci secondari al livello di primo piano con il viottolo comunale retrostante il compreso di case a cui afferisce il

Lotto Unico ;

- a Ovest, tramite porzioni in aderenza con corpi di fabbrica e pertinenza di cui alla Part. 138 Fl.12 unità immobiliare non eseguita;

- a Est , tramite porzioni in aderenza e affaccio in primo piano con corpi di fabbrica e pertinenza di cui alla Part. 133 Fl.12 unità immobiliare non eseguita

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, sulla base degli elaborati

catastali di mappe e planimetrie e all'esito dell'ispezione dei luoghi, in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

L'appartamento ripubblicazione ufficiale a uso esclusivo personale è già stato descritto e
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

luoghi corrisponde alla consistenza catastale e dunque l'immobile risulta conforme per sovrapposizione dei grafici di rilievo metrico e planimetrico catastale; l'immobile risulta presumibilmente realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967. Lo stato dei luoghi risulta difforme alla DIA presentata in data 02/10/1996, per diversa distribuzione degli spazi interni, come si evince dalla giusta relazione peritale del CTU, Ing. Tiziana Vastola, depositata in atti.

Come emerge dall'elaborato peritale:

"Fermo restando che dal titolo di proprietà principale, dalla tipologia costruttiva e dall'ambito urbano in cui è ubicato il Lotto Unico si evince essere il fabbricato, di via Domenico Alfieri, risalente presumibilmente a data anteriore al 01/09/1967, in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Con riferimento agli aspetti edilizi più recenti, dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castel San Giorgio il giorno 01/12/2022 in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. 0022306/2022 del 28/08/2022 e successive integrazioni del 04/11/2022 (All.7a) ,dopo reiterati solleciti, la sottoscritta CTU è riuscita reperire la seguente denuncia di inizio attività :

- Denuncia di Inizio Attività, ai sensi ex Art.19 Legge 718/90- Legge 24/12/1993 e D.L. 154/96, presentata in data 02/10/1996 (Istanza Prot. 5427 dell'11/04/1996) al Comune di Castel San Giorgio dal Sig. omissis, con inizio lavori il 03/10/1996, inerente opere di manutenzione straordinaria da realizzare nel fabbricato per civile abitazione all'epoca di proprietà del dante causa omissis.

Fabbricato indicato come alla frazione Castelluccio, censito in NCEU Castel San Giorgio Fl.12 Part.137 Sub. 1 (Comunicazione di Inizio Lavori e relazione di asseveramento a firma dell'Arch. Fasolino) ;

Emergono i seguenti elementi di raffronto (cfr. All.ti 7):

- Piano terra realizzazione di scala a chiocciola e compartimentazione interna in rapporto al paramento roccioso, nonché diversa distribuzione degli scalini sull'uscio.*
- Piano primo realizzazione di wc con smonta scala a chiocciola.*

Fermo restando ogni parere formale degli Enti preposti, a fini puramente estimativi , la sottoscritta CTU, nella formazione del prezzo base di vendita ha temperato opportune aliquote minusvalenti legate all'eventuale istruzione di eventuale CILA Asseverativa degli elementi di difformità riscontrabili all'interno per confronto grafico.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (CILA in Sanatoria) vengono quantificati in circa 2000,00 Euro. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico"

VALORE D'ASTA/ PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 50.575,00

OFFERTA MINIMA: Euro 37.931,25

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi non inferiore ad euro **37.931,25** per il lotto unico.

Se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente.

Se invece l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ma nei limiti di pubblicazione ufficiale) l'offerta è esclusa e il bene aggiudicato all'offerente (ma nei limiti di pubblicazione ufficiale) l'offerta è esclusa e il bene aggiudicato all'offerente
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ovvero sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c. p. c.

Stato di possesso: Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati e valutati dall'esperto Ing. Tiziana Vastola 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'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,) 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 ma se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, 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**". Rinvio per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Anita Miele, già custode giudiziario.

Offerta.

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 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.).

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente e, in regola con il bollo assolto 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). **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;**

All'offerta devono essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; d) 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; e) 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;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

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

b) sia 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);

- che, in particolare, **l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it**, 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);

- 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato Dott.ssa. Anita Miele : miele.anita@pec.odcecnocera.it;

- che, 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;

L'offerta telematica di acquisto, regolarmente sottoscritta, dovrà essere presentata e trasmessa, unitamente agli allegati, entro le ore 12.00 del giorno precedente (23.03.2026) a quello fissato per la vendita.

Essa dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 8) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni;
- 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'autorizzazione ufficiale e acluso personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo.

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita.

Cauzione

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "Tribunale di Nocera Inferiore – Proc. Esec. R.G.E. 49/2020" avente il seguente IBAN IT 27G 05142 76490 CC1356051432 acceso presso Banca di Credito Popolare Agenzia di Scafati, con la causale **"Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. N 49/2020 R.G.E versamento cauzione."** A tal riguardo 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 DELLAVENDITA**

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 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato 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. 49/2020 in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte.

La sottoscritta professionista delegato procederà il giorno 24 marzo 2026 ore 10:00 all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica;

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore 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 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 sottoscritto professionista previa verifica delle offerte formulate e della correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti nonché dell'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- proceda 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; - che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, alle udienze telematiche 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Gara tra gli offerenti

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573 commi 2 e 4 c.p.c.;

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 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 la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara 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.

Si precisa che 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; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi 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 abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti dovranno aver luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Allo scadere del termine la sottoscritta professionista delegato provvederà a visionare le offerte e dichiarerà aggiudicatario colui che ha offerto la cifra più alta. In caso di parità di prezzo offerto: si terrà conto del maggior importo della cauzione prestata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Una volta 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 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)

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione l'importo della cauzione, di cui sopra) nel termine indicato nell'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.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente che il professionista delegato indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure di: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. n. 49/2020 R.G.E. con la causale SALDO.;

In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo: 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 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. (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 suoi accessori).

relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme); **Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560c.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".**

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.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà 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;

Il versamento del saldo spese (20% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo mediante consegna al professionista delegato dott.ssa Anita Miele di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Nocera Inferiore -Proc. Esec. N. 49/2020 R.G.E" ovvero mediante bonifico bancario da farsi sul conto corrente che il professionista delegato gli indicherà successivamente con la causale "Spese";

Il sottoscritto professionista delegato da atto e avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti per la materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario

Che le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dall'aggiudicatario.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, ai sensi dell'art. art. 490, comma 1, c.p.c., sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a," quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, nello stesso termine sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it unitamente alla perizia di stima dell'Ing.Tiziana Vastola e all'ordinanza di delega del G. E.

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 Angri (SA) alla via Nazionale 40, ed ogni ulteriore informazione, a partire da quarantacinque giorni prima

Professionista Delegato
Dott.ssa Anita Miele



del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. fax 081/18409420, cell.3333203958, [e.mail: mieleanita@libero.it](mailto:mieleanita@libero.it), pec: miele.anita@pec.odcecnocera.it
Angri, li 8/01/2026



Il Professionista Delegato
Dott.ssa Anita Miele

