

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 53/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Salvatore Di Lonardo**

Custode giudiziario: **Avv. Maria Rosaria Aliberti**

Delegato alla vendita: **Avv. Maria Rosaria Aliberti**

L'avv. Maria Rosaria Aliberti, con studio in Sarno (SA) alla via San Valentino I° Pal. Nappo n.6, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **19/05/2026** alle ore **18.00** e seguenti, si procederà innanzi a sé, alla **vendita senza incanto** con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona con **unico rilancio segreto** del compendio pignorato oggetto della procedura esecutiva di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **18 maggio 2026**;
- (b) nel giorno e nell'ora stabiliti per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, all'eventuale gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LOTTO UNO: Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Sarno (SA) alla via Abignente n.58, piano secondo. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, cl. 3°, cons. 7 vani, sup. cat. 171 mq, sup. escl. aree scoperte 165 mq, rendita € 397,67.

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare sita in Sarno (SA), alla via Abignente n.58. ubicata al piano secondo di un fabbricato di antica costruzione, con struttura portante in muratura, sviluppato su più livelli. L'accesso avviene mediante vano scala interno di proprietà esclusiva, che si diparte da ballatoio comune.

L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno centrale, vani principali ad uso abitativo, servizi e locali accessori, con distribuzione interna tipica dell'edilizia residenziale popolare. Le finiture sono di tipo civile; lo stato manutentivo complessivo è discreto e coerente con l'epoca di realizzazione dell'immobile. L'abitazione gode di affacci sulla via Abignente e sulla corte interna comune con altri edifici. Per una descrizione più dettagliata dello stato dei luoghi, della consistenza, dei confini, delle superfici e delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche, si rinvia integralmente alla relazione di stima redatta dal C.T.U. arch. Gianluca Talarico, depositata agli atti della procedura.

PREZZO BASE: € 129.500,00 (centoventinovemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 97.125,00 (novantasettemilacentocinque/00)

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.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione tecnica in atti risultano difformità edilizie ed urbanistiche, nonché difformità catastali, rappresentate negli elaborati grafici di rilievo allegati alla relazione di stima, riguardanti la distribuzione interna e alcune porzioni dell'unità immobiliare. Tali difformità sono state valutate dal Consulente Tecnico d'Ufficio ai fini estimativi e sono suscettibili di regolarizzazione nei limiti e con le modalità indicate in perizia, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In ordine all'occupazione L'immobile risulta allo stato occupato dall'esecutato e dal nucleo familiare; l'occupazione è temporanea e, all'esito dell'aggiudicazione, verrà emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Provenienza L'appartamento che si sviluppa prevalentemente al piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati di Sarno (SA) alla via Abignente n.63, piano 2, al foglio 20, particella 1097, sub 10, Categoria A/4, fu acquistato dal debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lucia Di Lieto, Notaio in Nocera Inferiore, rep. n. 29235/6693 del 06 luglio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 12 luglio 2006 ai nn. 38581 R.G. e 23221 R.P. Dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale in atti risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, senza emersione di diritti di comproprietà o di terzi sui beni oggetto di esecuzione.

LOTTO SECONDO: Locale commerciale sito in Sarno (SA) alla via Abignente n. 54 ubicato al piano terra del medesimo fabbricato. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, cl. 3°, cons. 23 mq, rendita € 149,67.

Descrizione Trattasi di locale commerciale sito in Sarno (SA), alla via Abignente n.54, ubicato al piano terra del medesimo fabbricato. L'unità ha accesso diretto dalla strada pubblica ed è costituita da un unico ambiente principale ad uso commerciale, con servizio igienico.

L'immobile presenta caratteristiche tipiche dei locali a destinazione commerciale di piccolo taglio, con struttura in muratura e finiture essenziali. La posizione al piano strada garantisce visibilità e accessibilità diretta dalla via Abignente, in contesto urbano centrale.

Per una descrizione più dettagliata dello stato dei luoghi, della consistenza, dei confini, delle superfici e delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche, si rinvia integralmente alla relazione di stima redatta dal C.T.U. arch. Gianluca Talarico, depositata agli atti della procedura.

PREZZO BASE: € 25.000,00 (venticinquemila/00 euro)

OFFERTA MINIMA: € 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquanta/00)

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla documentazione tecnica in atti risultano difformità edilizie ed urbanistiche, nonché difformità catastali, evidenziate negli elaborati grafici di rilievo allegati alla relazione di stima, relative alla configurazione interna e ad alcune aperture del locale commerciale. Tali difformità sono state considerate dal Consulente Tecnico d'Ufficio ai fini della valutazione del bene e sono suscettibili di regolarizzazione secondo quanto indicato in perizia, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In ordine all'occupazione l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato senza riscontrare tuttavia la presenza di alcuna fruizione attiva.

Provenienza Il locale commerciale sito al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Sarno (SA), alla via Abignente n.63, piano terra, al foglio 20, particella 1097, sub 3, Categoria C/1, fu acquistato dal debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lucia Di Lieto, Notaio in Nocera Inferiore (SA) in data 06/07/2006 trascritto a Salerno il 12/07/2006 ai numeri 38581/23221. Dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale in atti risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, senza emersione di diritti di comproprietà o di terzi sui beni oggetto di esecuzione.

MODALITÀ 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 www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Maria Rosaria Aliberti.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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 avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.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". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23,00 del giorno 18/05/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

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. 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. 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.

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 c. 2 del D.M. n.32 del 26.2.2015; 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;
- l’indicazione del referente della procedura;
- 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;

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- 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 del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti

- 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 e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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);

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

- 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 amministrato 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) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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.**

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:

- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione; il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

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 bancario aperto presso Banca Intesa Sanpaolo, intestato **"Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. R.G.E. 53/2023 CAUZIONE"** al seguente **IBAN: IT 39 R 05142 76270 CC1636065452**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. *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 LE ORE 23.00 DEL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la 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".*

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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 all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine alle ore 18.30 del 19/05/2026.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

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

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

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

c) il professionista procederà infine come segue

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

SALDO PREZZO

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Intesa Sanpaolo, intestato **"Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. R.G.E. 53/2023 SALDO PREZZO"** al seguente **IBAN: IT 39 R 05142 76270 CC1636065452** oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Nocera Inferiore, Proc. n. R.G.E. 53/2023 SALDO PREZZO"**. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- 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 cod. civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

FONDO SPESE

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

Nello stesso termine del saldo prezzo, dovrà essere versata dall'aggiudicatario, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca di Credito Popolare filiale di Nocera Inferiore, intestato **"Tribunale Nocera Inferiore Proc. n. R.G.E. 53/2023 SPESE"** al seguente **IBAN: IT 11 F 051 42 76270 CC1636065498** 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 cui entità viene fissata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione. **L'emissione del decreto di trasferimento avrà 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.

All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad 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 ad alcun 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, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Maria Rosaria Aliberti, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordianza di vendita, illustrare i presupposti per

Studio Legale

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Professionista Delegato alle Vendite Immobiliari e Custode Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore

usufruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche, sul sito <https://pvp.giustizia.it> e comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis

c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul **“Portale delle Vendite Pubbliche”** di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet www.Idealista.it , www.Casa.it , www.BaKeca.it - almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Maria Rosaria Aliberti via San Valentino, 1° Pal. Nappo n. 6, Sarno (SA).

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonchè ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

Avv. Maria Rosaria Aliberti