

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Esecuzioni Immobiliari**Nella procedura di espropriazione immobiliare****R.G.E. 78/2020**

promossa da

G*****

contro

S*** L***** + M***** L*********AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**
CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Il professionista delegato, avv. Francesco Mandara dom.to presso lo studio sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr.57,

- visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott.ssa Maria Troisi;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che in data **21/05/2026 alle ore 15:30** avrà luogo, mediante la piattaforma www.astetelematiche.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 - la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1: Piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Fisciano alla Via Subia n°75, Località Gaiano, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 26 - Particella 295, sub. 17 graffato alla p.lla 300, cat. A/6, consistenza 1,5 vani, piano T-1**, confinante con i seguenti beni: a Nord-Est con proprietà S**** A*****, a Sud con Via della Fontana, ad Ovest con proprietà eredi R*****.

Trattasi di un'abitazione di tipo rurale situata in frazione Gaiano del Comune di Fisciano, attualmente identificata con il civico 75 di Via Subia. Articolato su due livelli, al piano terra un piccolo vano adibito a locale di servizio lavanderia dotato di finestra con affaccio sulla scala comune, a rampa unica tramite la quale si accede sul lato sinistro all'ambiente unico posto al primo piano, con zona soggiorno-cucina e piccolo bagno posizionato a sinistra della porta di ingresso. È presente una unica finestra con affaccio su Via Subia, la scala e il pianerottolo di arrivo sono in comune con la confinante unità immobiliare di proprietà eredi S*****. Servizi e collegamenti con la zona centrale sono assenti, lo stato manutentivo rilevato in sede di accesso del 10.04.2025 è scadente, attualmente l'immobile è disabitato.

Il vano posto a piano terra presenta una superficie di circa 4,70 mq, l'ambiente al primo piano una superficie di 24,00 mq ed un W.C. di superficie pari a 1,30 mq per un totale di superficie utile di 30,00 mq.

Circa la provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di donazione e divisione del 6 novembre 1999 n. 20.548 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno l'1 dicembre 1999 ai rispettivi n.ri 34989/26429 e 34991/26431.

Stando a quanto riportato dal CTU, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e l'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'immobile ricade in zona A del P.R.G. vigente, a prevalente destinazione residenziale e di servizi.

Prezzo base: euro € 9.360,00 (novemilatrecentosessanta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 7.020,00 (settemilaeventi/00).

LOTTO N.2: Piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Fisciano alla Via Pacileo n°18, Località Penta, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al **foglio 20, mappale 425 graffato al foglio 20, particella 428, categoria A/2, consistenza 9 vani, piano T-1**, confinante con i seguenti beni: a Nord-Est: con Vicolo Pacileo, a Sud-Ovest con beni N***** V*****, a Sud-Est con beni L***** C*****.

PIANO TERRA:

L'immobile fa parte di un nucleo abitativo consolidato, costituito da corpi di fabbrica contigui realizzati agli inizi del 1900, realizzati in muratura portante, per quanto concerne il mappale 425 graffato al 428 del foglio 20, si segnala l'ordinanza n.15531 del 6 novembre 1981 per la messa in sicurezza del fabbricato a seguito dei danni strutturali provocati dall'evento sismico del 23.11.1980. L'ingresso all'abitazione, articolata su due livelli, è consentito dal portone ubicato su Vicolo Pacileo al civico n.16, superato l'androne con copertura a volta, si accede al cortile sul quale, frontalmente si diparte la scala a L di collegamento al piano primo. Sul lato sinistro della scala è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio avente altezza di m.2,30, sul lato destro e appoggiati al parapetto della seconda rampa della scala, sono presenti due piccoli locali dispensa e caldaia, di altezza rilevata pari a m 1,90. Continuando in senso orario sono posizionate una zona verandata e sul lato opposto alla scala, la porta di accesso all'ampia cucina, la cui altezza rilevata è di m 3,35, con copertura a botte controsoffittata in legno. Dalla cucina si accede tramite porta posizionata sulla parete di Nord-Ovest, alle zone pranzo e soggiorno collegate mediante apertura ad arco, le pareti sono rivestite in perlinato. La zona pranzo, confinante con la cucina è dotata di portafinestra a due ante con accesso diretto su Vicolo Pacileo. L'accesso al soggiorno è consentito dalla zona pranzo e dal cortile passando per la veranda, in angolo Sud-Ovest del soggiorno è stato realizzato un collegamento verticale con la soprastante camera mediante una scala a chiocciola in carpenteria metallica avente diametro pari a m 1,16, sulla parete di Nord-Ovest sono posizionate una finestra e una portafinestra prospicienti il cortile esclusivo appartenente al mappale 423, sub 4, di proprietà della signora L***** M***** (esecutata). Infine, sulla parete a Sud-Ovest, nell'ambiente delimitato dalla veranda, sono ubicate la porta di ingresso al bagno e una finestra. Lo stato manutentivo è sufficiente, non si riscontrano criticità, le bucature presenti consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti. Oltre alla certificazione relativa all'impianto di riscaldamento autonomo, non è stato possibile reperire attestazioni di conformità per gli impianti elettrici e idraulici. L'immobile è collocato in zona suburbana, nelle immediate vicinanze del centro del comune di Fisciano e poco distante da centri commerciali (raggio 450 m) e dal campus universitario.

PIANO PRIMO:

Proseguendo per la scala esterna in direzione Nord-Ovest, si raggiunge la terrazza sulla quale si aprono gli ingressi al soggiorno a Nord-Est e alla camera da letto, frontalmente allo smonto della scala. Accedendo dal soggiorno dotato di affaccio su Vicolo Pacileo, sul lato destro (Sud-Est) è posizionata la porta di ingresso alla camera (c1) con piccolo balcone su Vicolo Pacileo. Alla sinistra del soggiorno (Nord-Ovest) è collocata un'altra camera (c4), anch'essa con affaccio su Vicolo Pacileo, la quale è collegata alla camera da letto con ingresso dalla terrazza, frontalmente alla scala e precedentemente descritto. Nell'angolo Ovest della camera da letto vi è la scala a chiocciola con la quale è possibile raggiungere il sottostante soggiorno. La porta sulla parete di Nord-Ovest della camera c4 conduce a un piccolo disimpegno, aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una finestra prospiciente Vicolo Pacileo, sul quale si aprono gli ingressi al locale wc, alla camera c5 e al piccolo locale caldaia. Dal locale wc, mediante portafinestra si accede al balcone con sviluppo lungo la direttrice Sud-Ovest/Nord-Ovest, con affaccio sulla corte esclusiva pertinenziale al subalterno 4 del mappale 423, di proprietà dell'esecutata. Lo stato manutentivo è sufficiente, si segnalano fenomeni di muffa da condensa in prossimità dei cantonali perimetrali, le bucature presenti consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti.

Circa la provenienza, inizialmente la proprietà dell'immobile era di titolarità delle signore L***** M***** e L***** S***** in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna in forza di atto di donazione e divisione a stralcio in data 6 aprile 2000 n.23.370 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 5 maggio 2000 ai rispettivi n.ri 13103/10505 e 13104/10506, di seguito con atto di permuta in data 14 settembre 2007 n.73.620/11.085 di repertorio Notaio Filippo Ansalone di Fisciano (SA), trascritto a Salerno il 18 settembre 2007 ai n.ri 46013/28358, la signora L**** S***** trasferiva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2, dei suddetti immobili al signor S**** L*****.

Stando a quanto riportato dal CTU, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale atteso che sono state riscontrate delle difformità (cfr. pag. 41-42 della perizia) ed i relativi costi di regolarizzazione e ripristino dello stato dei luoghi. L'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. Circa lo stato di possesso si dà atto che gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

Quanto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, l'immobile rientra nella categoria per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ed appartiene alla classe "G".

Prezzo base: euro 196.090,00 (centonovantaseimilaenovanta/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 147.067,50 (centoquarantasettemilaesessantasette/50).

LOTTO N.3: Piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Fisciano **alla Via Pacileo nn°10/12, Località Penta, ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 20 - Particella 423 - sub 4, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, piano S1-T-1** confinante con i seguenti beni: a Nord/Nord-Ovest con Vicolo Pacileo, a Sud-Est con sub 425 ed a Sud-Ovest: sub 424.

Piano Terra: Contiguo e confinante con il lotto n.2, anche esso realizzato in muratura portante, si sviluppa su due livelli, con sottotetto, e doppio ingresso da Sud-Ovest e Nord-Ovest. Il primo consente l'accesso dall'androne attraversando il cortile esclusivo, da Nord-Ovest tramite piccolo adito collegato al soggiorno-pranzo. Sul lato Sud-Ovest del cortile, centralmente è posizionato un forno ai cui lati sono stati creati due piccoli vani aperti, l'ingresso della cucina è ubicato a Nord-Ovest, in angolo Est è collocato un bagno. Androne e cortile sono pavimentati con mattoncini, lo stato di manutenzione e conservazione è buono. L'articolazione planimetrica del piano terra si sviluppa, entrando dal cortile, in direttrice Nord-Ovest/Nord, lungo la quale si susseguono la cucina con la scala di collegamento al primo piano posizionata a sinistra dell'ingresso, un soggiorno-pranzo e il secondo ingresso da Vicolo Pacileo.

Primo Piano: Dalla cucina al piano terra, si diparte la scala di collegamento al primo piano, con smonto in unico ambiente con ampia finestratura ad arco con affaccio sul cortile esclusivo, una camera da letto a Ovest con finestra prospiciente Vicolo Pacileo, completa la distribuzione planimetrica. In angolo Nord-Est è posizionata una in acciaio e legno, con la quale si accede al sottotetto. Lo stato manutentivo dell'intero immobile è sufficiente, non si segnalano particolari criticità, l'ultima ristrutturazione, risale all'anno 2000.

Piano Sottotetto: La scala riportata in foto n.72, conduce al sottotetto, nel quale tramite un piccolo disimpegno illuminato da un lucernario sono stati realizzati due ambienti, una camera da letto con terrazzino rivolto verso il cortile esclusivo e un bagno, anche esso dotato di lucernario.

Circa la provenienza, l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del 21 ottobre 1997 n. 11.733 di repertorio Notaio Matteo Fasano di Salerno, trascritto a Salerno il 30 ottobre 1997 ai n.ri 28865/23019. Dal punto di vista urbanistico ed edilizio, l'edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 ed agli atti risulta il rilascio della concessione edilizia n.49, Pratica edilizia n.3731 del 1999 per la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. L'immobile in oggetto ricade nel Piano di Recupero, con tipologia "RESTAURO E RISANAMENTO", è stato gravemente danneggiato da sisma del 1980. I lavori hanno avuto inizio in data 1.1.2001 e sono terminati il 29.04.2002. Stando quanto riportato dal CTU, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale atteso che sono state riscontrate delle difformità (cfr. pag.43-44) con i relativi costi di regolarizzazione. Circa lo stato di possesso si dà atto che gli immobili risultano liberi.

Quanto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, l'immobile rientra nella categoria per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90 ed appartiene alla classe "G".

Prezzo base: euro 97.795,00 (novantasettemilasettecentonovantacinque/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 73.346,25 (settantatremilatrecentoquarantasei/25).

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima e suoi allegati, a firma dell'Arch. Fabio Fiorenza, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.

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.

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

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, avv. Francesco Mandara, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma a web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

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

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Francesco Mandara.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

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 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 23,59 del giorno 20/05/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve 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. In ogni caso il prezzo offerto non potrà essere inferiore al valore ex art. 568 c.p.c., ovvero al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ dello stesso, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

8) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori **ai giorni centoventi dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI**; cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022;

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 al trattamento dei dati personali;

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, da allegare all'offerta di acquisto, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita che la vendita è a corpo e non a misura.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

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

Cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 78/2020 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT 91 I 05142 76170 CC1316064581.**

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. N. 78/2020 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 20/05/2026).**

Dunque, è 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 nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**, l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione bancaria da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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

Modalità di pagamento del bollo.

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

Gara telematica e aggiudicazione.

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno **21/05/2026 alle ore 15:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerta, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'aria 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) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

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

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA CON MODALITÀ ASINCRONA.**

Si precisa che: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento, pari all'importo di euro 1.000,00, tramite l'aria riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito della verifica preliminare demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso 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 comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì della 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.

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso 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 indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

L'aggiudicatario entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta) dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 78/2020 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca Di Credito Popolare – filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT9110514296170CC1316064581** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 78/2020".

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri che sono a carico dell'aggiudicatario (**su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario**) una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, **SALVO CONGUAGLIO**, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà aperto concernente le spese di trasferimento oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 78/2020".

Come previsto dall'art. 585 c. 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 assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.78/2020 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 15% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Inoltre, si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il suo studio.

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire 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.

Pubblicità ed informazioni

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

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

L'avviso di vendita inoltre sarà reso pubblico, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.BaKeca.it almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita con l'inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Francesco Mandara, dom.to presso lo studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia n.57, tel.081/8797378.



Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Sant'Antonio Abate li 09/02/2026



Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Mandara

