

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**



## TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

**Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva R.G.E. N. 95/2007**

**G.E. Dott.ssa Maria Troisi**



**Delega in data 06/03/2012 - rinnovata in data 17/11/2025**

## AVVISO DI VENDITA



La sottoscritta Avv. Rosa Maria Landi, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, in virtù di ordinanza di vendita del 06/03/2012, successivamente rinnovata, da ultimo in data 17/11/2025, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c., nella procedura esecutiva N. 95/07, promossa ad istanza di "Bandolit s.r.l.", e "Scatolit s.r.l.", creditori pignoranti

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'Arch. Pasquale Gaito e successiva integrazione;
- vista l'istanza di vendita dei creditori pignoranti;
- visto il provvedimento del G.E., Dott.ssa Maria Troisi in data 17/11/2025

## AVVISA



che il giorno **25/02/2026** ore **17:00**, dinanzi a sé, presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Astegiudiziarie In linea S.p.a.: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e dell'art. 22 D.M. 32/2015, dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto **Arch. Pasquale Gaito**, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni immobili:

## LOTTO UNICO



Fabbricato sito in Nocera Superiore (Sa) alla Via Lامية, costituito da piano cantinato, piano terra, primo piano e sottotetto, riportato presso il N.C.E.U. al foglio 8, part.lla 1077, cat. A/4, cl.2, vani 8, R.C. € 413,17.

Detto immobile, che si sviluppa in direzione est-ovest, presenta struttura portante in muratura con solai in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio e copertura a tetto costituito da



*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

tegole in laterizio sorrette da orditura in legno. Lo stato di manutenzione è sufficiente anche se risulta evidente che il fabbricato, così come pure l'area pertinenziale circostante, risulta abbandonato e inutilizzato da diversi anni.

Circostante il fabbricato sopra descritto vi è un'area scoperta, in parte pavimentata con quadroni in calcestruzzo precompressi ed in parte infestata da erbacce ed arbusti spontanei. L'accesso al lotto avviene attraverso una carraia comune che si diparte dalla strada principale Via Lamia e si sviluppa in direzione nord-sud.

All'immobile si accede attraverso una stradina in terra battuta della larghezza di circa 3,5m che percorre in senso Sud-Nord le particelle n.ri 1488, 701, 1497 e 363, delimitata ad Ovest e Nord da manufatti in muratura, ad Est da una rete metallica sorretta da paletti in calcestruzzo ed a Sud, sulla via Lamia, da una barra metallica, arretrata rispetto alla strada.

Tale stradina sterrata insiste per intero sulle particelle n.ri 1488 e 701 per la parte Ovest e sulle particelle n.ri 1497 e 363 per la restante parte Est.

La Coil Line è proprietaria esclusiva della striscia di terreno della larghezza di 1m che corre lungo l'asse Nord-Sud e vanta diritto di passaggio sul "viale comune" della larghezza di 2,5m che sviluppa anch'esso lungo un asse Nord-Sud. Quest'ultimo, comune ai sig.ri *Omissis*, era citato sia nell'atto di provenienza del 24/06/1979 che in quello del 14/09/2000; pertanto con il trasferimento di proprietà dai germani *Omissis* alla Coil Line, è stato contestualmente trasferito anche il menzionato diritto di passaggio sul viale comune.

**Provenienza e possesso:** L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla Società esecutata in virtù di atto di compravendita per notaio Francesco Fimiani del 03/07/1996, rep. 52192- racc. 7331, registrato a Salerno in data 05.07.1996 ai numeri 16010/12826.

L'immobile è libero.

**Regolarità edilizia:** da accertamenti svolti dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Superiore è emerso che per l'immobile è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/94, prot. n. 4449 del 01/03/1995, pratica n. 608.

In data 02/07/1996 è stata rilasciata la Concessione n. 56/96 in Sanatoria per Attività Edilizia ed Urbanistica – art. 13, l. 47/1985.

**Conformità degli impianti:** nulla è detto in perizia

**Certificazione energetica:** nulla è detto in perizia.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione dell'Esperto redatta dall'Arch. Pasquale Gaito.

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it)**

**Prezzo base:** € 194.529,78 (euro centonovantaquattromilacinquecentoventinove//78)

**Offerta minima:** € 145.897,33 (euro centoquarantacinquemilaottocentonovantasette//33)

Deposito per cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

### **MODALITÀ DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità **senza incanto** nelle forme della vendita “TELEMATICA ASINCRONA” di cui all’art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della società Astegiudiziarie In linea S.p.a., con il quale è stata autorizzata ai sensi dell’art.2 lett. b) D.M. 32/2015.

La presentazione delle offerte di acquisto e l’esame delle stesse avranno luogo presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, esclusivamente con modalità telematica, all’indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto professionista delegato [avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it), ovvero sul portale internet del gestore della vendita telematica nominato;

Ciascun offerente, ai sensi dell’art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, comma 3, c.p.c.; il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l’ordinario mandato alle liti; nell’ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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., presentando, con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), contenente, a pena di inefficacia:

- (a) i dati identificativi dell’offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l’offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione];
- (b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve altresì contenere:

- (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- (q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- (r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenne, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

(t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

(u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);

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); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 (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); 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

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; **in ogni caso le offerte di acquisto senza incanto dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;**

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccidente ¼ dello stesso;

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

Il gestore della vendita telematica è la società Astegiudiziarie In linea S.p.a.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista Delegato, avv. Rosa Maria Landi, anche custode dell'immobile.

L'offerta di acquisto, corredata di bollo assolto con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), dovrà essere sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità e dovrà essere formulata e trasmessa esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it)**

D.M. n. 32/2015 o in alternativa 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; esclusivamente 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 pec del sottoscritto professionista delegato: [avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamarialandi@pec.ordineforense.salerno.it); nel caso 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'importo della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto **corrente bancario n. 68370.93** intestato alla procedura **"PROCED. ESEC. 95/2007 R.G.E. CVINCOLATO"**, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, al seguente codice **IBAN: IT20 S010 3015 2000 0000 6837 093 con causale "versamento cauzione"**

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il sottoscritto delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

#### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI**

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; 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.; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste" e 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 del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali; In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

Chiunque intenda partecipare alla vendita può ottenere finanziamenti ipotecari per un importo fino al massimo del 70-80% del valore dell'immobile oggetto di vendita (cioè del minore tra il prezzo di stima ed il prezzo di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. Protocollo ABI – ma come adottato con nota ABI, Prot. LG/003250 del 19.06.2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano, per la concessione di mutui agli aggiudicatari e successive integrazioni e/o modificazioni. Salvo la valutazione ed approvazione del singolo istituto mutuante e senza che la presente costituisca offerta al pubblico; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa può essere reperito presso il sito ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, o dagli istituti finanziatori, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso il sito ABI.

Il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di

*Avv. Rosa Maria Landi*

*Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670*

*pec: [avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it)*

assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed 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) 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.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'istanza di assegnazione la quale, *a pena di inefficacia*, deve essere presentata (*in cancelleria*) nel termine di dieci giorni prima della data dell'adunanza fissata per la vendita, deve essere proposta nella forma del ricorso al giudice dell'esecuzione (*o al professionista delegato*), deve contenere le generalità del soggetto a cui si trasferisce (*se proposta ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c.*), del *bene* (*e del lotto*) cui l'assegnazione si riferisce, del *prezzo* (*in ogni caso pari o superiore al valore base d'asta*), del *tempo*, del *modo del pagamento* e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'istanza; non sono valide istanze di assegnazione il cui prezzo non è indicato ovvero è indicato per *relationem* agli artt. 505, 506, 508, 568, 589 c.p.c.; il professionista delegato se decide di accogliere l'istanza di assegnazione concede il termine al creditore per il versamento del prezzo e delle spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo base).

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

Il professionista delegato effettuerà presso il suo studio 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, sono eseguite dal delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**

acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Baronissi (SA) al C.so Garibaldi n. 160, previo avviso al numero telefonico 089/955670.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il professionista delegato avvisa che, in ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfettario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura pari a quella determinata dal d.m. n. 227/2015 (valore medio in base al prezzo della vendita), al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; il delegato precisa che, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decaduta dall'aggiudicazione, **atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione.

Entro il termine previsto per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere, tramite apposita dichiarazione scritta, emessa nella espressa consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007, n. 231. Tale dichiarazione potrà essere resa al professionista delegato o depositata con modalità telematiche in cancelleria.

**Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, nonché qualora entro i medesimi termini non sia resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 c. IV c.p.c., la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata, a titolo di multa.**

L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica. Il Professionista procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo esperimento tenuto e con cauzione pari al cinquanta per cento (50 %) del prezzo offerto. Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del D. Lgs.vo 10 settembre 1993 n.385, il

*Avv. Rosa Maria Landi*

*Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670*

*pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)*

professionista delegato è autorizzato a quantificare le somme da assegnarsi in via predittiva al creditore fondiario (tenendo presente le spese di giustizia sostenute ex artt. 2770 e 2777 c.c.) in misura comunque non superiore al 75% del ricavato della vendita, con riserva di conguaglio all'esito dell'approvazione del progetto di distribuzione e ad ordinare all'aggiudicatario di versare le somme dovute direttamente nei confronti del creditore fondiario (o in alternativa ad attribuirgli le somme versate dall'aggiudicatario nelle casse del procedimento espropriativo) nelle modalità da quest'ultimo indicate con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo. A tale scopo il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c.).

#### **SI AVVISANO GLI INTERESSATI**

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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;
- c) che 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;

*Avv. Rosa Maria Landi*

*Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670*

*pec: [avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria.landi@pec.ordineforense.salerno.it)*

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) che ai sensi dell'art. 560 c.p.c. le richieste di visita agli immobili dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione; gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode;

g) che ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.M. 32/2015, le richieste per essere autorizzati ad assistere telematicamente alle operazioni di vendita come "mero spettatore" dovranno essere autorizzate dal professionista referente della procedura. La richiesta dovrà necessariamente essere inoltrata entro il termine previsto per la presentazione delle offerte indicato nel bando, tramite la apposita funzione presente sul sito del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) all'interno della scheda di dettaglio del lotto di interesse; se autorizzato dal referente della procedura, lo spettatore riceverà conferma a mezzo mail e potrà quindi effettuare l'accesso al portale con le credenziali fornite dal Gestore e successivamente assistere telematicamente all'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

h) Il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario; e dato atto che il professionista delegato o il cancelliere, in virtù e in pendenza della delega, ha facoltà di rilasciare e presentare ai Pubblici Uffici competenti, tra cui ad es. alla Conservatoria dei RR.II. o Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la

*Avv. Rosa Maria Landi*

**Baronissi (SA) - C.so Garibaldi n. 160 - tel e fax 089955670**

**pec: [avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvrosamaria landi@pec.ordineforense.salerno.it)**



copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento necessaria per gli adempimenti successivi.

L'avviso di vendita sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul Portale delle vendite pubbliche - nel rispetto del combinato disposto degli artt. 490 e 570 c.p.c. - e dovrà contenere: A) gli estremi identificativi del bene previsti nell'art. 555 c.p.c.; B) il valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568 c.p.c.; C) il sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima; D) il nome ed il recapito telefonico del professionista delegato alla vendita/custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale o dal predetto professionista delegato alla vendita/custode; - il medesimo avviso, sempre 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, dovrà essere pubblicato (con costo a carico del creditore precedente o degli altri creditori, ovvero a carico della custodia, se in attivo - autorizzando il professionista delegato alla vendita/custode giudiziario al prelievo degli importi necessari per la pubblicità dal libretto della procedura) - mediante pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Nei siti internet la pubblicazione dell'avviso avrà luogo unitamente all'ordinanza di delega alla vendita ed alla relazione di stima; in particolare: l'attestato di avvenuta pubblicazione sui siti (comprensivo dei relativi costi) dovrà essere trasmesso al professionista delegato alla vendita/custode giudiziario dalla società che gestisce il servizio mediante fax, email o posta, o altra forma equipollente.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nonché alle norme di legge.

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), allegati e modalità di partecipazione possono essere reperite presso la Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore o presso il professionista delegato.

Baronissi (SA), lì, 21/11/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Rosa Maria Landi