

Dott. GERARDO DE FILIPPO
Via Firenze, 65 84085 Mercato San Severino (Sa)
Tel. 089.2960171

[pec: g.defilippo@pec.commercialistisalerno.it](mailto:g.defilippo@pec.commercialistisalerno.it)
[e-mail: gerardodefilippo@libero.it](mailto:gerardodefilippo@libero.it)

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE. 99/2017

G.E.: Dr.ssa Troisi Maria

Custode Giudiziario: Dott. Gerardo De Filippo
Professionista delegato alla vendita: Dott. Gerardo De Filippo

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Gerardo De Filippo con studio in Mercato San Severino (Sa) alla Via Firenze, 65 nominato Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore, in data 10.05.2022, nella procedura esecutiva immobiliare RGE 99/2017, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, promossa ad istanza di, rappresentato e difeso dall' Avv. Antonello Matrone;

visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 07.04.2022 e successive integrazioni, ai sensi della legge 80/2005, e depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

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

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., con espressa avvertenza che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e segg., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Via Firenze, 65 84085 Mercato San Severino (Sa), che

IL GIORNO 22 GENNAIO 2026 ALLE ORE 18:00

presso il suddetto studio procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

del compendio immobiliare di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

LOTTO UNICO

Proprietà di appartamento, ubicato in Pagani (SA), alla Via Costantino Astarita n.96. L'appartamento è costituito da n.2 vani ed accessori su due livelli, ovvero al piano terra un ingresso di mq. 6,00, una camera da letto di mq. 17,50 con wc di mq. 1,80, un ripostiglio di mq. 1,10, un disimpegno di mq. 5,40, una cucina di mq. 9,65 ed un bagno di mq. 3,95; al primo piano sottostrada ci sono 2 piccoli locali cantina di mq. 9,60 e mq. 4,50. I vani hanno altezze variabili, infatti la camera

da letto coperta con volta a botte ha un'altezza massima di ml. 4,15, il disimpegno e il bagno, coperti con volta a crociera, hanno un'altezza massima di ml. 2,57, la cucina con dislivello interno di ml. 0,65, ha un'altezza massima di ml. 2,61. Analogamente le cantine a piano seminterrato presentano altezze diverse, delle quali una di ml. 2,01 e l'altra di ml. 1,71. La Superficie netta commerciale dell'appartamento stimato risulta essere di mq. 45,40 + n.2 cantine di mq. 2,82 (al 20%), per un totale di mq. 48,20. La Superficie Lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a mq. 53,00;

L'appartamento internamente si presenta in condizioni manutentive discrete, i materiali scelti sono di fattura commerciale, presente una distribuzione interna abbastanza razionale, tenuto conto delle superfici esigue. In maniera specifica si evidenzia che le pavimentazioni ed i rivestimenti dei vani, del bagno e del wc sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato. Il bagno presenta sanitari e finiture standard, le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi finestra sono in alluminio di varie colorazioni. Per quanto attiene gli impianti, **l'impianto elettrico**, risulta adeguato alla vigente normativa (D.M. 37/08) ma è mancante il Certificato di Conformità. L'appartamento non è collegato al gas di città. L'approvvigionamento di gas per cucinare è garantito da bombole site nella cantina, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boiler che si trova in bagno. Il riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento si ottiene dall'unico condizionatore - pompa di calore che si trova nel vano disimpegno. **L'impianto di riscaldamento** con termosifoni, alimentato dalla caldaia sita in cantina, esiste ma non è allacciato al gas di città come sopra descritto. **L'impianto idrico e di scarico** sono funzionanti e collegati alle reti comunali. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica(APE) e si quantifica in Euro 150,00 la redazione dello stesso. Presso i competenti uffici comunali **non è stato emesso ordine di demolizione** sull'immobile, **il bene è sprovvisto della dichiarazione di agibilità**.

Confini: l'appartamento è confinante a ovest con corte comune, ad est con terreno censito alla part.2092, a nord con part.3174 e a sud con part. 2084;

Dati catastali: appartamento censito al CF del Comune di Pagani, Foglio 9, particella 2832, sub 5, cat. A/4, vani 3, piani T-S1;

Corrispondenza catastale: per l'appartamento si evidenziano difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dal CTU: le dimensioni della planimetria catastale per alcuni vani sono maggiorate; le altezze interne dei vani non corrispondono alle altezze riscontrate in fase di rilievo. Per l'eliminazione delle riscontrate difformità si quantifica un costo di € 400,00 con redazione di scheda DOCFA di variazione;

Corrispondenza urbanistica: per l'appartamento il CTU ha eseguito accuratissime indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani e per approfondimento anche presso l'Archivio delle pratiche ex Lege 219/81 (Legge post terremoto 1980). Nonostante annose ricerche che hanno coinvolto diversi funzionari e impiegati dell'UT di Pagani, nessuna pratica è stata rinvenuta né a nome dell'esecutato, né a nome di precedenti proprietari. Nella perizia espletata il Ctu sottolinea che, trattandosi di edificio storico, certamente il nucleo originario è stato edificato prima del 1967;

Provenienza del bene: pervenuto all'esecutato ***** in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08.03.2004 rep. n.81059, per Notaio Trotta Gustavo di Pagani, trascritta

Dott. GERARDO DE FILIPPO
Via Firenze, 65 84085 Mercato San Severino (Sa)
Tel. 089.2960171

pec: g.defilippo@pec.commercialistisalerno.it
e-mail: gerardodefilippo@libero.it

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 09.03.2004 ai numeri 10721 Registro Generale e 8529 Registro Particolare.

L'immobile non è situato all'interno di un condominio e non vi sono oneri condominiali non pagati.

Gli interessati potranno visitare gli immobili, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato (recapito 089/2960171). Si avverte che la mancata visione degli immobili non costituirà condizione invalidante della vendita.

Attualmente **l'immobile risulta occupato** con pagamento di indennità di occupazione e sarà consegnato libero al momento dell' aggiudicazione.

PREZZO BASE: € 25.486,00 (venticinquemilaquattrocentottantasei/00)

OFFERTA MINIMA: € 19.115,00 (diciannovemilacentotrentadue/00)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, pari ad **€ 25.486,00 (venticinquemilaquattrocentottantasei/00)** purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso e quindi non inferiore ad **€ 19.115,00 (diciannovemilacentotrentadue/00)** per il lotto unico (corrispondente al 75% del valore d'asta).

Bene meglio identificato alle pagine 1 e ss della relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore - architetto Paola della Monica, che sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, **entro le ore 12:00 del giorno 21 gennaio 2025**. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre tale termine.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO:

Il gestore della vendita telematica è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato – **Dott. Gerardo De Filippo** già custode giudiziario.

OFFERTE

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, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.)**, presentando una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce, del prezzo, del tempo, del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile allavalutazione dell'offerta; detta dichiarazione dovrà, altresì, recare le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale fra i coniugi; **in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, 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, dovrà 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.**

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, **purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso.**

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata, **esclusivamente**, con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>) previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del

- documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - 5) 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;
 - 6) se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - 7) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettarla integralmente.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale** e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- **oppure direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato g.defilippo@pec.commercialistisalerno.it.
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario (c.d. conto cauzioni) acceso presso Banca Monte Pruno – filiale di Mercato San Severino (Sa) - intestato alla procedura **“Tribunale Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE - Cauzioni”** con il seguente codice IBAN IT 08 W 08784 76240 010000039927

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

A tal riguardo, si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**. 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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo, esclusivamente, mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, esclusivamente, al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC indicata nell'offerta o quella 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 completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopraindicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata

previamente ammessa) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

- in ogni caso, 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 tal caso, il professionista
 - pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

- a) **in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARATELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente, *on line* le offerte 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 formulatagli 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;**
- **la gara avrà una durata di DIECI MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

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

Allo scadere del termine il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (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 anche all'esito dell'asta tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- 2) richiedere - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - al g.e. la liquidazione delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- 3) ad assegnare al soggetto istante termine di 45 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- 4) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (si rammenta che qualora tale termine venisse a scadenza in periodo di sospensione feriale dei termini lo stesso si computa tenendo conto della suddetta sospensione).**

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo:

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **“Tribunale Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE”**;
- o con bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario **“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE”**.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo:

- **l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;**
- il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le

seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

VERSAMENTO DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al **20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (25% per i soli terreni agricoli)**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE - SPESE"**;
- o con bonifico bancario sul conto corrente **"Tribunale Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE - SPESE"** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario **"Tribunale Nocera Inferiore proc. esec. n. 99/2017 RGE - SPESE"**.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.
Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, potrà ottenere mutui ipotecari secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.
2. La vendita, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali pro-quota.
3. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive e quote condominiali relative. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
5. Le spese di trasferimento, registrazione e trascrizione sono a carico dell'aggiudicatario. Parimenti, le cancellazioni di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, nonché la voltura catastale dei beni aggiudicati, saranno effettuati a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
6. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, nonché della possibilità di individuare la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro sugli atti di trasferimento della proprietà di beni immobili, secondo il criterio del valore catastale determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del DPR n.131/1986, in deroga a quanto statuito dall'art. 44, comma 1, DPR 131/1986.
7. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario saranno a carico dell'aggiudicatario.
8. In conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 eseguenti.
9. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.
10. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
11. Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima.
12. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line (unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici) sul sito internet: www.astegiudiziarie.it. Un estratto dell'avviso sarà divulgato, dal sottoscritto professionista, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su di un quotidiano di informazione a diffusione locale.

Dott. GERARDO DE FILIPPO
Via Firenze, 65 84085 Mercato San Severino (Sa)
Tel. 089.2960171

pec: g.defilippo@pec.commercialistisalerno.it
e-mail: gerardodefilippo@libero.it

Per maggiori informazioni far riferimento al sottoscritto Custode e Professionista Delegato ai numeri telefonici 089-2960171 mail: gerardodefilippo@libero.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile contattare Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: Telefono: 0586/20141 (attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00). Email: assistenza@astetelematiche.it.

L'immobile è visionabile, previo appuntamento con il sopradetto custode, tramite richiesta da formulare mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sito in Mercato San Severino (Sa) tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Avverte, inoltre, che il fascicolo, relativo alla procedura esecutiva, è consultabile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, e che in nessun caso sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte senza espressa disposizione, in tal senso, del Giudice dell'Esecuzioni; che, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, che le informazioni sulla identità dei debitori sono reperibili presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore.

Nocera Inferiore, 10-10-2025

Il Professionista Delegato

Dott. Gerardo de Filippo