

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Pasquale Velleca

*** ** ***

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Giovanni DI MATTEO, CF DMTGNN77H19C619S, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 25/03/2025, nel procedimento esecutivo n. **52/2024 R.G. E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2025, alle ore 16,00**, presso il proprio studio sito in Siano (SA), Via Cortemeola n. 27, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 revocata per alcun motivo.

1



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Oggetto: NUDA PROPRIETA'

Disponibilità del bene: *l'immobile risulta occupato da usufruttuari.*

Prezzo base: € 249.550,00 (Euro duecentoquarantanovemilacinquecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 188.000,00 (Euro centoottantomila/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo proposto.

Caratteristiche del bene: il bene su descritto è situato nel Comune di Cava d' Tirreni (SA), alla via San Benedetto, nella frazione di Sant'Anna, vicino al centro città. È un quartiere prevalentemente residenziale ma che al suo interno vede la presenza di diverse attività commerciali, nonché alcuni



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

punti d'interesse storico e culturale. Via San Benedetto, nello specifico è una delle arterie principali del quartiere e della città, trovandosi in una posizione strategica che unisce diversi punti della città.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione (per alloggi di tipo civile).

Il fabbricato di cui fa parte suddetto immobile è costituito da quattro piani fuori terra, più un piano seminterrato adibito a box e depositi. L'edificio ha un uso prevalentemente residenziale ed è inserito all'interno di un area condominiale del quale fa parte in uno ad un altro fabbricato con caratteristiche similari. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Composizione: L'immobile staggito si trova al terzo piano dell'edificio ed è raggiungibile tramite la scala B dell'edificio che ha accesso tramite area esterna condominiale da via San Benedetto.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, quattro camere, un corridoio di collegamento tra tutti gli ambienti, due wc e cinque balconi. Gli ambienti si presentano in buone condizioni.

L'unità immobiliare risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Salerno – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA): **abitazione foglio 2, particella 298, sub 12, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48, superficie abitazione, mq 129,47 a cui va aggiunta superficie balconi di mq 45,01.**

Situazione urbanistica e catastale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche.

Infatti, da un'attenta analisi dei grafici allegati alle pratiche edilizie e la situazione reale dei luoghi è emersa che per:

LOTTO 1: Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche;

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche rilasciate dal Comune di Cava de' Tirreni (cfr. Allegato 7):

- Licenza edilizia del 04 marzo 1975 al n. 1588 reg.;
- Licenza edilizia in variante del 29 gennaio 1976 al n. 1679 reg.;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

- Licenza edilizia in variante del 11 agosto 1976 al n. 1792 reg.;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 21 giugno 1989 prot. 39/89;

Per eliminare le suddette difformità e regolarizzare gli immobili occorrerà:

LOTTO 1: redigere pratica catastale e urbanistica, nonché certificato di agibilità, i cui costi, incluso direzione lavori, lavori, oneri e spese tecniche sono calcolati per un valore presuntivo di € 5.000,00.

Infine, in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura, ricadono in zona "B4 – Residenziali da attrezzare" del PRG. Mentre nel P.U.C. vigente ricadono in: "Città consolidata di Fondovalle delle Disposizioni strutturali – Ambito di paesaggio P2 Espansione pianificata ad isolati regolari" delle Disposizioni strutturali – Sistema Insediativo P3.2. Il tutto normato dagli art. 20 e 59 delle N.T.A. del P.U.C.

Tra gli immobili oggetto della presente procedura, non vi sono terreni agricoli, pertanto, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

Oggetto: NUDA PROPRIETA'

Disponibilità del bene: *l'immobile risulta occupato da usufruttuari.*

Prezzo base: € 30.225,00 (Euro trentamila duecentoventicinque/00),

Offerta minima: € 23.000,00 (Euro ventitremila/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo proposto.

Caratteristiche del bene: Il bene su descritto è situato nel Comune di Cava d' Tirreni (SA) alla via San Benedetto, nella frazione di Sant'Anna, vicino al centro città. È un quartiere prevalentemente



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

residenziale ma che al suo interno vede la presenza di diverse attività commerciali, nonché alcuni punti d'interesse storico e culturale. Via San Benedetto, nello specifico è una delle arterie principali del quartiere e della città, trovandosi in una posizione strategica che unisce diversi punti della città.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato a box.

Il fabbricato di cui fa parte suddetto immobile è costituito da quattro piani fuori terra, più un piano seminterrato adibito a box e depositi. L'edificio ha un uso prevalentemente residenziale ed è inserito all'interno di un'area condominiale del quale fa parte in uno ad un altro fabbricato con caratteristiche simili. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Composizione: L'immobile staggito si trova al piano seminterrato dell'edificio ed ha accesso diretto dalla Via Alessandro Della Corte. L'immobile è costituito da un unico ambiente con un secondo accesso di collegamento interno con spazi condominiali. Si trova in discrete condizioni manutentive.

Il box risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Salerno – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA): **box foglio 2, particella 298, sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 metri quadrati, rendita € 195,38.**

Situazione urbanistica e catastale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici allegati alle pratiche urbanistiche.

Infatti, da un'attenta analisi dei grafici allegati alle pratiche edilizie e la situazione reale dei luoghi è emersa che per:

LOTTO 2: catastalmente non è stato riportato il secondo ingresso al box, di collegamento con l'area interna condominiale.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche rilasciate dal Comune di Cava de' Tirreni (*cf. Allegato 7*):

- Licenza edilizia del 04 marzo 1975 al n. 1588 reg.;
- Licenza edilizia in variante del 29 gennaio 1976 al n. 1679 reg.;
- Licenza edilizia in variante del 11 agosto 1976 al n. 1792 reg.;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

- Concessione edilizia in sanatoria in data 21 giugno 1989 prot. 39/89;

Per eliminare le suddette difformità e regolarizzare gli immobili occorrerà:

LOTTO 2: redigere nuovo DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un valore presuntivo di 1.000,00€ incluso oneri e spese tecniche.

Infine in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura, ricadono in zona "B4 – Residenziali da attrezzare" del PRG. Mentre nel P.U.C. vigente ricadono in: "Città consolidata di Fondovalle delle Disposizioni strutturali – Ambito di paesaggio P2 "Espansione pianificata ad isolati regolari" delle Disposizioni strutturali – Sistema Insediativo P3.2. Il tutto normato dagli art. 20 e 59 delle N.T.A. del P.U.C.

Tra gli immobili oggetto della presente procedura, non vi sono terreni agricoli, pertanto, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

*** **

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

6



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

16,00 del giorno 09 settembre 2025 (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:

- 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;
- D. il numero o altro dato identificativo del lotto;



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764



- 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;
- I. l'importo versato a titolo di cauzione;
- J. 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;
- K. il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera I;
- L. 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;
- M. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- N. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- O. l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- P. copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- Q. 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 minore, 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 vendita); in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

R. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

S. 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).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalesalerno.net, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura N. 52/2024 R.G. - Tribunale di Nocera Inferiore al seguente IBAN **IT50Z0834215201016010001719**, acceso presso la Banca Popolare di Aquara, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. N. 52/2024 R.G. - Tribunale di Nocera Inferiore", lotto n....., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte

11



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente 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.

Il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) mediante bonifico bancario sul



AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conto corrente codice **IBAN IT50Z0834215201016010001719** intestato a: Procedura n. 52/2024 R.G.-Tribunale di Nocera Inferiore; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare una somma **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita poste a carico all'acquirente (a titolo esemplificativo: pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.) mediante bonifico bancario sul conto corrente codice **IBAN IT50Z0834215201016010001719** intestato a: Procedura n. 52/2024 R.G.-Tribunale di Nocera Inferiore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 "Proc. N. 52/2024 R.G. - Tribunale di Nocera Inferiore"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. Giovanni DI MATTEO

Via Cortemeola, 27 – 84088 SIANO (SA)

Tel/Fax 081.9132611 - Cell. 348.6936390

E-mail studiolegaledimatteo@gmail.com

PEC studiolegaledimatteo@legalmail.it

P.IVA 01696520764

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 20% (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.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice del Tribunale, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al 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. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Giovanni DI

14



MATTEO, CF. *DMTGNN77H19C619S*, con studio in SIANO (SA), Via Cortemeola, n. 27, (Email studiolegaledimatteo@gmail.com) Tel.: 348.6936390, 081.9132611.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

Siano, 20/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni DI MATTEO

