

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**Ufficio Esecuzioni Immobiliare****Procedura N. 91/2021 R.G.E.****V° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

Il sottoscritto Avv. Primavera Mandile, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Maria Troisi resa in data 15.04.2024 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 91/2021 R.G.E.** del Tribunale di Nocera Inferiore che ha disposto la vendita con modalità telematica "asincrona" con unico rilancio a norma dell'art. 490 c.p.c. e visto il provvedimento del GE del 12.11.2025 con il quale autorizzava il professionista delegato ad effettuare nuovo tentativo di vendita senza incanto per il compendio pignorato allo stesso prezzo base d'asta dell'ultima vendita deserta del 16.07.2025

AVVISA

che il giorno **18/02/2026, alle ore 16:00**, presso lo studio del professionista Delegato avv. Primavera Mandile in Nocera Inferiore (SA) alla Via G. Citarella n. 5 si procederà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA CON UNICO RILANCIO SEGRETO IN MODALITÀ "ASINCRONA"** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Arch. Marta Garofalo, nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica di stima redatta dall'esperto Arch. Marta Garofalo

ed allegati agli atti)

LOTTO UNICO. Piena proprietà per una quota pari ad 1/1 dei seguenti beni:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione con accesso da corte comune ed indivisa, articolata su distinti livelli ed indipendente, sita nel Comune di Bracigliano (SA), zona centro storico con accesso da Via Ministro De Falco n.37 e con diritto di passaggio alla scalinata che conduce a Via Fabio Filzi. L'accesso pedonale è da Via Ministro de Falco al civico n.37 a mezzo di corte indivisa e delimitata da cancello in ferro e muretti, con accesso sul lato Est alla scalinata che conduce alla strada carrabile sottostante di Via Fabio Filzi.

Trattasi di un'abitazione residenziale indipendente con depositi, parte di un fabbricato di antica datazione, ed in aderenza a fabbricati residenziali con ingresso pedonale diretto da Via Ministro de Falco n.37 a mezzo di corte comune ed indivisa, e *ivi compresi il diritto al cortile alla cisterna e fontanina ivi esistenti e d il diritto di passaggio attraverso la scalinata che porta alla via Filzi*", articolato in piano terra, piano primo e sottotetto.

Sul fronte Nord della corte ed alla quota della stessa si accede ad un locale deposito esterno, a mezzo di porta in alluminio bianco e vetro, definito da una geometria regolare ed articolato in un piano fuori terra. In aderenza a questo deposito con un sistema di gradini si accede all'ingresso dell'abitazione a destinazione residenziale e depositi, composta da un piano terra con cucina ed ingresso-soggiorno; piano primo articolato in due camere da letto e bagno, e dalla camera da letto posta ad Est si accede a mezzo di scala a chiocciola, poco agevole ed in ferro, al piano sottotetto adibito a camere da letto con botola per accedere alla copertura. L'esposizione dell'immobile è buona in quanto completamente libero sui tre lati, con vedute sui lati Nord-Est-Sud, e sviluppo altimetrico su più livelli. La superficie utile interna è di circa 85,10 mq con un'altezza utile media di circa 2,90 ml ad eccezione del sottotetto che ha altezza variabile 1,95/2,73 ml, superfici esterne dei balconi di circa 17 mq, depositi per circa 54 mq.

Il bene è in ordinario stato di uso e manutenzione ad eccezione delle muffe diffuse ed infiltrazioni al piano primo e sottotetto, le rifiniture si rilevano di ordinaria qualità e consistenza, con essenziale impiantistica residenziale, rifiniture di livello ordinario, libero su tre lati e con buona ariosità

CONFINI: L'appartamento confina: -Nord con la particella n.253 dello stesso foglio di altra proprietà;-Est con sub di altra proprietà;-Sud con corte comune indivisa;-Ovest con sub di altra proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Il bene è riportato N.C.E.U. del Comune di Bracigliano (SA) al foglio n.13 particella n. 254 sub 4 cat. A4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale 117 mq, escluso aree scoperte 117 mq, rendita 189,80 euro.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA: Dall'indagine effettuata, con richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bracigliano (SA), il CTU ha ottenuto la documentazione inerente l'immobile oggetto di stima. Tale immobile è stato realizzato con:

- Concessione prot. n. 8266/188 quarter del 21/11/2000 per rilascio di ricostruzione o riparazione e assegnazione contributo ai sensi della Legge n.219/81 rilasciata a ***** su istanza del 30/06/1988 prot. n. 4363 per il lavori di ricostruzione dell'immobile ad uso abitazione e pertinenza agricola sito in Via De Falco, danneggiato dal terremoto , in conformità al progetto a firma dell'ing. Costabile e variante del geom. Grimaldi, con assegnazione del contributo di 280.550.000 lire di lavori assentiti, con proroga di mesi sette, deposito al genio civile prot. 128/2000 per la variante.

- Attestato prot. 894 del 9/11/2001 emesso a firma del Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bracigliano che l'immobile oggetto di procedura è oggetto di provvedimento di concessione/autorizzazione edilizia per lavori di riparazione ai sensi della legge 219/81. Il Ctu non ha riscontrato altri atti a riguardo, nè la chiusura lavori nè la regolare esecuzione degli stessi. La pratica è a tutt'oggi da definire.

Circa la destinazione urbanistica il fabbricato, con riferimento al PRG adottato con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 10/05/1983 , vista al delibera del C.P. n.540 del 29/11/1985 ed il decreto pubblicato sul BURC n.55/1986, giusto come attestato dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.400 del 26/01/2023, ricade in Piano di recupero "A", in zona senza alcun vincolo idrogeologico, paesaggistico, morfologico.

Come emerge dalla relazione del CTU a cui si rinvia, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, a tutt'oggi: la pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81 non risulta né chiusa né collaudata a seguito della proroga di mesi sette concessa; il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano terra e sottotetto non è assentito, non riscontrato nella planimetria catastale alla data del 21/11/2003; le ragioni del credito della presente procedura risalgano alla data del 25/05/2009, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003, e non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85.

Si rileva la mancata ultimazione dei lavori nel termine della C.E. n. 8266/188 quarter e la difformità degli stessi rispetto al titolo edilizio rilasciato. Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/ s.m.i. e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Bracigliano è il seguente; accertamento di conformità art.36 per le opere della C.E. n.8266/188 quater e per il cambio di destinazione nella stessa categoria funzionale senza opere al piano terra da cantina a cucina, da ingresso a deposito; ripristino del sottotetto a deposito, in quanto non è contemplata la sussistenza della doppia conformità; segnalazione certificata di agibilità; definizione amministrativa della pratica sopracitata ai sensi della Legge 219/81.

Per l'iter amministrativo esposto il CTU ha previsto un costo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 8.500,00 euro oltre oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria per circa 400,00 euro, e calcolo sanzioni e costo di costruzione da computarsi con gli uffici del Comune di Bracigliano.

ATTO DI PROVENIENZA: Atto di compravendita del 9/02/2005 repertorio n.142184 raccolta n.24641 a rogito del notaio Guglielmo Barela trascritto a Salerno il 14/02/2005 ai nn.76440/5649 e registrato a Salerno il 14/02/2005 al n.856.

STATO DI OCCUPAZIONE: attualmente l'immobile è occupato dagli esecutari.

VALORE D'ASTA il prezzo base d'asta è pari ad **€ 29.091,20** (ventinovemilaovantuno/20 euro), per il lotto unico.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **UN'OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** minore del prezzo base innanzi indicato, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore a **€ 21.818,40** (ventunomilaottocentodiciotto/40 euro).

* * * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, 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; la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. 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.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

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 ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA 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 16,00 del giorno 17/2/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it, 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, 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 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 dovrà contenere a pena di inefficacia:

1) Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi-se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso copia del documento di identità e del codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione -(nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre 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), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società); 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; 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

- 2) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) L'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 5) La descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- 6) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 8) L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 9) Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 10) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, nonché l'espressa dichiarazione di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del compendio pignorato;
- 11) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 12) L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 13) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art.12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art.12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n.32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; 15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

16) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati: **a)** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, nonché ricevuta di pagamento del bollo; **b)** copia di valido documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente; **c)** 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); **d)** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179, comma 1, lettera 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; **e)** 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 del giudice tutelare con attestazione di conformità; **f)** se **il** soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **g)** 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta; **h)** copia di un valido documento di riconoscimento, e se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale e certificazione camerale aggiornata); **i)** fotocopia del tesserino del codice fiscale e/o partita Iva.

In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) 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); **in particolare**, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 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 solo 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:** p.mandile@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it del professionista delegato; nei casi 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'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva (con accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. esec. R.G.E. 91/2021", acceso presso la Banca di Credito Popolare di Torre del Greco filiale di Nocera Inferiore, con il seguente IBAN: **IT 56 W 05142 76270 CC1636054101**, con la causale versamento cauzione, che in ogni caso sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Trib. Noc. Inf. Rge n. 91/2021 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E' 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- il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della predetta cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 cp.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.

Nel caso di presentazione di **un'unica offerta valida ed efficace** : se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta; se invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

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.. In particolare: 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente DURATA:

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- la gara 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.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla

concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica; che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte 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.

Il giorno della scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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 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.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Nocera Inferiore Proc. esec. R.G.E. 91/2021", con il seguente IBAN: IT 56 W 05142 76270

CC1636054101 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. R.G.E.91/2021.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni** dall’aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario, **pari a 15% del prezzo di aggiudicazione**. Il versamento del saldo spese dovrà aver luogo mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Nocera Inferiore -Proc. Esec. R.G.E. 91/2021” ovvero mediante bonifico bancario da farsi sul conto corrente che il professionista delegato gli indicherà successivamente con la causale “Spese”.

Il sottoscritto professionista delegato da atto e avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell’avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell’aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti per la materiale liberazione dell’immobile da parte del custode giudiziario. Che le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dall’aggiudicatario. 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 infine 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.

* * * * *

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 "Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva R.G.E. n.91.2021"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, il versamento del prezzo avrà 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 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). **A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.**

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

Il professionista delegato si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

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.

PUBBLICITA' E VISITE

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;
- pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet ***Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it e Subito.it***

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

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche custode giudiziario dei beni staggiati. Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato Avv.

Primavera Mandile con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via G. Citarella n.5 (Email primavera.mandile@libero.it ;Tel.: 081/5175080-327/7987979 da formularsi a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile" potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

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

Nocera Inferiore, 28/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Primavera Mandile