



## TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 158/2019

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Alessandra Mazzola**, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c. con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Troisi, in data 30 ottobre 2024 nel procedimento RGE 158/2019 pendente innanzi l'intestato Tribunale; ritenuto di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.; ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sottoindicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.; *letto* l'art. 560 c. 4 c.p.c., ritenuto che sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e 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; visti gli artt. 569 e 591-bis e ss c.p.c., *nomina* gestore della vendita telematica la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

### AVVISA

che il giorno **13 MAGGIO 2025 entro le ore 12,00** gli interessati potranno formulare offerte di acquisto per la vendita **senza incanto "asincrona" con unico rilancio segreto con le modalità telematiche indicate nel prosieguo**, della quale si procederà il giorno **14 MAGGIO 2025, alle ore 17,00** per la vendita del lotto Unico di seguito descritto.

**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. 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.**

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita del Lotto Unico, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della ordinanza di delega alla vendita del G.E. del 30/10/2024 e alla relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Arch. Carmela Novello, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

**LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETÀ di un'abitazione di tipo civile** sita in Cava de' Tirreni (SA), frazione Santa Lucia, in Via Michele Baldi n. 3, I piano, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 3, particella 1424, sub 3, cat. A/2, vani 6,5, superficie totale 131 mq (123 mq escluse aree scoperte).

L'esperto riferisce che il bene staggito è un appartamento posto al I piano di un fabbricato di due piani oltre al terraneo, avente carattere familiare e accesso privato attraverso rampa carrabile su strada. L'accesso all'appartamento pignorato avviene attraverso servitù di passaggio sulle aree esterne, lastricate, che circondano il fabbricato lungo i fronti sud e ovest. Sul fronte sud è situato il portone che reca all'androne e alle scale comuni che conducono all'appartamento in oggetto. L'appartamento sito al I piano, con accesso dalla scala comune, consta di due sotto-aree, ciascuna servita da un proprio disimpegno. L'area giorno, a cui si accede dall'ingresso-disimpegno, si compone di un soggiorno, prospettante a sud, di una cucina e una camera ad uso studio, prospettanti ad ovest; l'area notte, attraverso il proprio disimpegno, collegato a quello giorno attraverso una porta, consta di due camere prospettanti ad ovest, un bagno padronale, posto nell'angolo nord-est dell'alloggio, un piccolo bagno-lavanderia e adiacente veranda, ambedue prospettanti ad est. L'appartamento presenta una porta blindata, infissi e cassonetti in legno con persiane in pvc. La veranda ad est è schermata con alte vetrate con profili in alluminio. Le porte interne sono in legno; i pavimenti, di piccolo e medio taglio, sono differenti nei vari ambienti; i bagni presentano rivestimenti in gres. L'appartamento ha una doppia esposizione, a sud e ad ovest, mentre i servizi igienici e la veranda sono esposti a nord-est. Le condizioni manutentive dell'immobile e degli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento con caldaia a gas) risultano buone. Nelle camere sono presenti radiatori in ghisa. La cucina è dotata di un camino e di uno split. I balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica con ricorrenze in marmo di Carrara.

L'esperto riferisce altresì che non è stata esibita copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che potrà essere acquisito successivamente ad un costo stimato di circa 200,00 euro.

Circa le pertinenze e le dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), risultano in comunione i tratti di accesso al fondo, l'androne principale di accesso al fabbricato, il cantinato seminterrato avente ingresso dall'androne e la prima rampa della scala interna posta in prosieguo del predetto androne.



Foto n. 1. Rampa privata di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 2. Corte privata esterna al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 5. Area privata esterna al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 3. Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 4. Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 8. Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 9. Ingresso dell'alloggio in 1 piano



Foto n. 10. Soggiorno dell'appartamento



Foto n. 11. Cucina dell'appartamento



Foto n. 12. Camera uso studio



Foto n. 13. Camera dell'appartamento



Foto n. 14. Camera padronale



Foto n. 15. Bagno principale



Foto n. 16. Bagno lavanderia

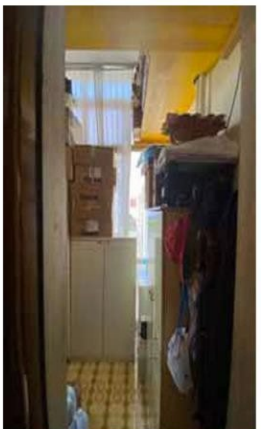


Foto n. 17. Veranda dell'appartamento





Foto n. 18 Balcone fronte ovest



Foto n. 19 Balcone fronte ovest



Foto n. 20 Balcone fronte sud solo parzialmente afferente al bene ignorato

## CONFORMITÀ URBANISTICA

### Sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il CTU riferisce in merito alla regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio/urbanistico che lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 5733 del 15/02/2023, cui lo stato dei luoghi è conforme, ad eccezione della assenza di una finestra sul fronte ovest, da ripristinare, riportata sul grafico ex L. 47/85 e sulla planimetria catastale. Per ulteriori precisazioni si rinvia alla perizia di stima e alla sua integrazione.

L'esperto riferisce di una Concessione Edilizia in sanatoria n. 5733 del 15/02/2023, pratica n. 938 prot. n. 11594 del 29/03/1986 – mod. 47/85 “B” – piano primo per la “trasformazione della destinazione d’uso di un ampio locale a destinazione agricola in civile abitazione per complessivi mq 63,85 e una volumetria di mc 160,32, così distinto: camera mq 19,74, bagno di mq 6,34, ripostiglio di mq 1,76, camera di mq 10,11, ingresso di mq 5,92mq, veranda di mq 14,52; distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part. 1424 sub 3. Per ulteriori precisazioni si rinvia alla perizia di stima.

L'immobile staggito non rientra tra le aree a rischio idrogeologico (pericolosità/rischio idraulico e pericolosità/rischio frana) di cui al “Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico” dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ex D.C.I. n. 1 del 23/02/2015. L'immobile rientra invece tra le aree vulnerabili ai nitrati di origine agricola di cui al D.G.R. n. 762 del 05/12/17 - Piano di gestione delle acque - ex Direttiva Comunitaria 2000/60/CE.

*Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU arch. Carmela Novello.*

## FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 11/01/2007 n.ri 461/1886 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE del 30/09/2010 n.ri 8169/39295 derivante da IPOTECA PER DEBITO D’IMPOSTA;**
- **TRASCRIZIONE del 09/09/2019 - Registro Particolare 27261 Registro Generale 39295 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3062 del 09/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

## STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO

L'immobile è occupato dall'esecutato fino all'emissione del decreto di trasferimento.

## ONERI CONDOMINIALI

Il lotto di vendita non è parte di un condominio.

**VALORE DI STIMA LOTTO UNICO:** € 240.000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila /00).

**PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO:** € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00), ribassato di ¼ rispetto al prezzo di stima così come previsto nell'ordinanza di delega alla vendita.

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO:** €. 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00).

Ciascun interessato potrà presentare ai sensi dell'art. 572 c.p.c., secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 180.000,00 (diconsi euro centottantamila /00).

## VISITE – SITO WEB

Il Professionista Delegato invita a visionare i siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché i siti internet **Idealista.it, Casa.it, e BaKeca.it**.

Il Professionista Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita in orari compatibili consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato dalle ore 17,00 alle ore 20,00 nei giorni dal lunedì al venerdì, al seguente recapito telefonico: 089/2592591.

**Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via G.V. Quaranta n. 1 (tel. 089/2592591).**

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata e preventiva visione della relazione tecnica di stima redatta dell'arch. Carmela Novello pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

\* \* \* \* \*

## REGIME DELLA VENDITA

### Precisazione in ordine ai beni

Il Professionista Delegato avvisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata; che l'eventuale esistenza di 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; il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario); la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri mediante

comunicazione pec; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine all'unità immobiliare costituente il Lotto Unico.**

## MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

### 1. Disposizioni generali

- il Gestore della vendita telematica è: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

#### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- a)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b)** 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);
- c)** 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;
- d)** 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;
- e)** 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.
- f)** la dichiarazioni di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo;
- g)** copia del documento di identità dell'offerente e/o del presentatore.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) è 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); - che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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); - che, 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 mail - PEC del professionista delegato (alessandramazzola@arubapec.it); - che, 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.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **Si avvisa che il bonifico, con causale dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO LA DATA DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA (entro il 13 MAGGIO 2025), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito entro il termine stabilito. 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.** L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: **IBAN IT25P0514215200CC1476057578 aperto c/o Banca di Credito Popolare S.p.A con causale "Versamento cauzione RGE 158/2019 Tribunale di Nocera Inferiore"**.

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 cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **14 MAGGIO 2025 alle ore 17,00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alla vendita. Ed invero, il Professionista delegato verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; si procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato 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;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di **TRENTA (30) 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 ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.



All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando 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;

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

## **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

## **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo 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 perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. intestato alla procedura RGE 158/2019 aperto presso Banca di Credito Popolare, al seguente **IBAN: IT25P0514215200CC1476057578** (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. 158/2019 R.G.E.

Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al trenta per cento (30%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, 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, sul conto corrente dedicato intestato alla procedura aperto presso Banca di Credito Popolare, al seguente IBAN IT25P0514215200CC1476057578, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITÀ LEGALE**

Del presente avviso è stata eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c., nonché sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; nonché pubblicazione – tramite il sistema Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Idealista.it, Casa.it, BaKeca.it - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

\*\*\*\*\*

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola in Salerno alla via G.V. Quaranta n. 1, tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione.

**Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via G.V. QUARANTA, n. 1, tel. 089/2592591, pec: [alessandramazzola@arubapec.it](mailto:alessandramazzola@arubapec.it).**

Salerno-Nocera Inferiore, 28/02/2025

*il Professionista Delegato*  
avv. Alessandra Mazzola