

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 130/2024 R.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA con unico rilancio segreto

Il **dott. Vincenzo Piccolo**, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del Giudice Unico resa in data 18 marzo 2026, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 130/2024 R.E.** del Tribunale di Nocera Inferiore, preso atto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, in data 18.3.2026, con il quale si impartivano al professionista delegato disposizioni per lo svolgimento delle operazioni di vendita esclusivamente con modalità telematica asincrona con unico rilancio segreto,

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2026** alle **ore 16,00** si svolgerà tentativo di vendita pubblica senza incanto, con **modalità telematica "asincrona con unico rilancio segreto"** tramite la **piattaforma www.spazioaste.it**, degli immobili descritti di seguito, e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti – se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile descritto di seguito,

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da relazione tecnica in atti)

LOTTO 1

Il **lotto 1** è ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Orlando, 33 e si compone di un appartamento con pertinenziale cantina e area di porticato. Esso è riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 4, p.lla 2831 sub. 3 di categoria A/2, della superficie commerciale vendibile totale di mq 140. Nello stato di fatto, l'immobile è conforme rispetto al titolo abilitativo alla sua realizzazione unitamente all'inquadramento catastale.

Confini U.I. FOGLIO 4 - P.LLA N. 2831 SUB.3:

A nord, con la p.lla 2832 di altrui proprietà;

Ad ovest con la Via Orlando;

A sud con area di corte comune;

Ad est con la p.lla 823 di altrui proprietà.

Il **Lotto 1** trovasi al piano terra e consiste in un appartamento con pertinenziale area di corte coperta (porticato) cantina posta al piano sottostrada. Gli interni sono così distribuiti: cucina della superficie di mq 23.75 con annesso bagno di mq 8.70 e un corridoio della superficie di mq 9.90 da cui si accede alla camera 2 della superficie di mq 19.80 e alla camera 1 della superficie di mq 27.45. Subito dopo la camera 2, in direzione est-ovest, trovasi sul lato sinistro, la porta di accesso al cantinato, della superficie di mq 32.00. Esternamente ma attiguo alla cucina, trovasi un vano adibito a deposito non rifinito, della superficie di mq 12.78. Il porticato ospita un piccolo vano caldaia, della superficie di mq 6.50.

Sia per il Lotto 1 sia per il Lotto 2 le particelle pignorate sono regolarmente censite in mappa catastale dello stesso Comune di Nocera Superiore. Sussiste per essi, la rispondenza formale

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel titolo di possesso, con le risultanze catastali attuali.

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo con obbligo di rilascio immediato in favore della custodia al momento del decreto di trasferimento ed a seguito ordine del G.E.

La procedura sta incamerando un indennizzo mensile di € 350,00.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 107.560,00(centosettemilacinquecentosessanta//00)

OFFERTA MINIMA: euro 91.420,00 (novantunomilaquattrocentoventi//00).

LOTTO 2

Il lotto 2 è ubicato nel comune di Nocera Superiore (SA), alla Via Orlando, 33 e si compone di un appartamento con sottotetto e terrazzo. Esso è riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 4, p.lla 2831 sub. 4 e 5, di categoria rispettivamente A/2 e C/2, della superficie commerciale vendibile totale di mq 220. Nello stato di fatto, l'immobile è conforme rispetto al titolo abilitativo alla sua realizzazione unitamente all'inquadramento catastale.

Confini U.I. FOGLIO 4 - P.LLA N. 2831 SUB 4:

- A nord, con p.lla 2832 di altrui proprietà;
- Ad ovest con la Via Orlando;
- A sud con la p.lla 2831 sub 1;
- Ad est con p.lla 823 di altrui proprietà.

Confini U.I. FOGLIO 4, P.LLA N. 2831 SUB 5:

- A nord, con p.lla 2832 di altrui proprietà;
- Ad ovest con la Via Orlando;
- A sud con la p.lla 2831 sub 1;
- Ad est con p.lla 823 di altrui proprietà.

Il Lotto 2 si compone del a) piano primo e b) del piano secondo, i cui interni sono così distribuiti: Appartamento posto al piano primo l'ingresso apre ad un lungo corridoio della superficie di mq 19.32, sul cui lato destro trovasi un piccolo bagno-lavanderia della superficie di mq2.65; a seguire 3 attigue camere rispettivamente della superficie di mq 9.02, mq 9.02 e mq 23.56. Di fronte a questo primo corridoio trovasi il bagno della superficie di mq 8.05 a cui segue un vano ripostiglio della superficie di mq 7.50. Da qui, a mezzo di vano porta si entra nella cucina soggiorno della superficie di mq 32.85 e prospiciente sul lato sud, su di un terrazzo scoperto che poi si restringe a normale balcone sul lato sud-ovest e ovest per una superficie di mq 47.00. Sul lato ovest del pianerottolo, si accede ad un vano studio della superficie di mq 22.06, un piccolo bagno di mq 1.75 e una

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

zona riservata e delimitata da una parete realizzata con struttura di lamiera per una lunghezza di circa m 5.30.

Il sottotetto presenta una planimetria divisa in due porzioni dalla scala interna del fabbricato ed una conformazione interna caratterizzata da un tetto spiovente con falde inclinate che determinano altezze variabili lungo tutto il perimetro, circa metri 1.20 di altezza sull'esterno e circa metri 3.20 centrali. La parte posta sul lato nord - est, consiste in una superficie totale di mq 82.05 e da qui si accede ad un ampio terrazzo della superficie di mq 60.80 che è prospiciente sull'area di corte interna. Sul lato ovest invece, trovasi l'altra porzione del sottotetto della superficie di mq 35.75.

Per il lotto 2 ovvero per la p.lla 2831 sub 4, non sussiste invece conformità tra i grafici planimetrici depositati presso gli Uffici del Catasto e gli Uffici tecnici del Comune di Nocera Superiore e lo stato di fatto per la diversa distribuzione dei vani come di seguito meglio dettagliato. La difformità planimetrica della p.lla 2831 sub 4 consiste nell'aver realizzato degli interventi non riportati nei grafici di progetto e catastali quali:

- a) Realizzazione di un piccolo bagno sul lato sud-ovest della particella;
- b) Traslazione della porta di accesso al corridoio sul lato nord dell'appartamento, a ridosso del vano cucina;
- c) Allocazione di una porta – vetrata di alluminio lungo la direzione nord-sud del vano posto sul lato ovest dell'appartamento.

Tali difformità sono suscettibili di sanatoria trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, alla stregua della vigente legislazione. Per gli interventi indicati in elenco come a) e b): la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, richiederà inoltrare una "SCIA in Sanatoria" (TU DPR 380/01 art.37) presso l'ufficio tecnico del comune di Nocera Superiore - (Settore Edilizia Privata) dietro corresponsione di sanzione e diritti di segreteria unitamente all'aggiornamento/rettifica della planimetria catastale, con procedura DOCFA che va presentata online. Per l'intervento indicato al punto c): trattandosi di non opera muraria, sarà necessario rimuoverla e in sede di stima, sono state computate le spese a sostenersi opportunamente sottratte al valore economico del lotto 2.

Nello stato di fatto sussiste la possibilità da parte dell'aggiudicatario di presentare domanda in sanatoria degli illeciti realizzati come previsto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Stato di occupazione: nella disponibilità della custodia.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 182.590,00
(centoottantaduemilacinquecentonovanta//00)

OFFERTA MINIMA: euro 155.200,00
(centocinquantacinquemiladuecento//00).

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

Custode giudiziario degli immobili è il dott. Vincenzo Piccolo.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato e descritto dall'esperto dott.ssa Rossella Robusto nella relazione depositata in data 13.12.2025, a cui ci si riporta integralmente, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, pubblicata sul sito internet www.astalegale.net.

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. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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, avendo tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: www.spazioaste.it.

Ciascun offerente, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, esclusivamente con **modalità telematica** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), contenente, **a pena di inefficacia:**

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta; in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

- 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 per il quale l'offerta è formulata;
- 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 del relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) copia di valido documento di identità dell'offerente, corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare) nel caso di offerta presentata da società o da altra persona giuridica; 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;
- t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

All'offerta dovranno essere allegati:

- il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente al massimo nelle ventiquattro ore precedenti le operazioni di vendita.
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**.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") 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;
- 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 sotto meglio precisato).

In via alternativa l'offerta: **a)** l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure **b)** sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 3 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 (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).

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

Esclusivamente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it); 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 è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto; 4) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, unitamente agli allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, L'offerta, a pena d'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 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente n. 00000115612 - IBAN IT 84 f 05033 15000 00000115612 acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 130/2024 RGE.

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA’ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all’indirizzo. www.spazioaste.it, all’adunanza fissata per l’esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta; nel caso di mancata comparizione dell’offerente 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.;

Il professionista verificherà preliminarmente l’ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega.

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l’offerta sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sia 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 (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in 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:

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti;
b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta; c) il professionista procederà infine come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

Il versamento del saldo del prezzo deve 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 onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico): **conto corrente n. 00000115612 - IBAN IT 84 f 05033 15000 000000115612 acceso presso la BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SCPA - intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 130/2024 RGE.** oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. / R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585 co.

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024): i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia 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.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita 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.

La somma forfettaria in questione sia pari: in via generale, al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento. Per i soli terreni agricoli, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento.

Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione “se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”. Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato è

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

onerato di consegnare all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti ha luogo con la 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 MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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.

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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

Il professionista delegato provvederà 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.

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

Il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, oppure, se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, cedono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituita, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese di procedura del 20%; in mancanza si provvederà a dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'avviso di vendita viene reso pubblico con le forme di seguito indicate: a) inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" - almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) invio almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) pubblicazione sui siti Internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it - almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita - di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, sempre presso lo studio del delegato o sul sito internet dell'ABI

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Eventuali spese occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto, inoltre, effettuerà presso il suo studio in Salerno alla via Irno n. 11, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico (089/9307374).

Le visite dell'immobile oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> o in alternativa tramite l'indirizzo mail v.piccolo@commercialistisalerno.it) dal custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., dott. Vincenzo Piccolo.

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

Vincenzo Piccolo
Dottore Commercialista
Via Irno, n. 11
84135 SALERNO

e-mail v.piccolo@commercialistisalerno.it
pec: v.piccolo@pec.commercialistisalerno.it

• centralino: 0280030011 dal lunedì al venerdì. La partecipazione alla vendita implica: La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Salerno, 30 marzo 2026

Dott. Vincenzo Piccolo