

Avv. Giovanni Castaldi
P.zza D'Amora n. 3, 84014 Nocera Inferiore (SA) tel 081928755
Via Matteotti n. 30, 84014 Nocera Inferiore (SA) tel 0815171455
pec: g.castaldi@avvocatinocera-pec.it
e- mail: avv.gcastaldi@virgilio.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI

Procedura esecutiva immobiliare n. 63/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

PRIMO TENTATIVO DI VENDITA

L'Avv. **Giovanni Castaldi**, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 22.4.2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, premesso che il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto sussistenti i presupposti affinché la vendita abbia luogo nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con le modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), 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, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 25 SETTEMBRE 2026, alle ore 15:30, si procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it** degli immobili di seguito descritti e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da perizia agli atti)

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà - quota 1/1 – di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni (SA) così censite catastalmente:

- alloggio in piano terra con sottostante deposito in primo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 41 – CATEGORIA A/2 (Abitazioni di tipo civile) – Classe 6 - CONSISTENZA 3 VANI CATASTALI - RENDITA CATASTALE 364,10 €;

- deposito e corte esclusiva in piano primo sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 42 – CATEGORIA C/2 (Magazzini e Depositi) – Classe 8 - CONSISTENZA 75 mq - RENDITA CATASTALE 569,39 €;

- locale garage in secondo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 21 – CATEGORIA C/6 (Rimesse ed Autorimesse) – Classe 6 – CONSISTENZA CATASTALE 24 mq - RENDITA CATASTALE 163,61 €;

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

OFFERTA MINIMA: Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00 euro).

Il lotto unico: piena proprietà quota 1/1 – dell'immobile costituito da un abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni (SA).

Il compendio pignorato consiste in un alloggio in piano terra intercomunicante con sottostante deposito in piano primo sottostrada ed ulteriore deposito, nonché garage in piano secondo sottostrada. Alle pertinenze del lotto unico si accede per il tramite di via Massimo Marghieri che immette dapprima in corti ed aree di manovra comuni e successivamente in corti esclusive ed unità immobiliare. Lo stato delle diverse pertinenze del lotto unico risulta grezzo, da ultimare relativamente a finiture, infissi, pavimenti, impiantistica con elementi strutturali e divisori e massetti di calpestio già esistenti.

Più in dettaglio, le differenti consistenze metriche superficiale delle pertinenze del lotto unico risultano così articolate.

- Alloggio in piano terra con sottostante deposito in piano primo sottostrada, entrambi sub. 41 di part. 338 si articolano in vano di ingresso - disimpegno per una superficie pari a circa 11,42 mq. Attraverso il disimpegno, al piano terra, si accede ai locali dell'appartamento, rispettivamente wc con superficie pari a circa 4,82 mq oltre che locale cucina di 13,38 mq circa e vano letto di 12,67 mq. Il locale cucina comunica con corte esclusiva, raggiungibile attraverso due infissi di affaccio, che presenta una superficie complessiva di 25,01 mq. Attraversando il disimpegno è possibile raggiungere anche i locali deposito e corte esclusiva di piano primo sottostrada, rispettivamente aventi superfici di 30,92 mq e 42,62 mq. La superficie utile complessiva del sub. 41 è pari a 42,31 mq mentre la superficie non residenziale delle diverse pertinenze, risulta, nel suo complesso, pari a 102,17 mq. L'altezza degli ambienti interni è pari a 4,70 m al piano terra e 3,40 m al primo sottostrada.

- Deposito e corte esclusiva in piano primo sottostrada, entrambi sub. 42 part. 338 consistono di circa 19,91 mq di superficie interna e corte pertinenziale esclusiva con estensione pari a 61,08 mq per un totale, tra superficie non residenziale coperta e scoperta pari a 80,99 mq. L'altezza interna dei locali deposito è pari a 3,40 m.

-Il locale garage in piano secondo sottostrada, identificato col sub. 21 sempre part. 338, prende accesso da area di manovra comune sub. 16 e risulta di forma rettangolare - trapezia allungata per una consistenza complessiva di 19,91 mq e altezza pari a 3,65 m.

Il tutto si inserisce in edificio part. 338 provvisto di Amministrazione Condominiale.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, e quanto alle pratiche e ai provvedimenti che hanno interessato l'immobile, nonché alla provenienza ed alle condizioni in cui si trovano i beni pignorati, si rinvia integralmente a quanto indicato dall'esperto stimatore nella propria relazione di stima qui allegata.

In ordine all'occupazione, l'immobile è libero.

Quanto alla provenienza, si specifica comunque che la piena ed esclusiva proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 9.11.2011 per Notaio Giuseppe Monica Rep. 52777 Racc. 20272, registrato il 17.11.2011 al n. 10975 e trascritto a Salerno il 18.11.2011 ai numeri R.G 43537 e R.P. 33554.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima d'acquisto non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento e, quindi, non inferiore ad **euro 82.500,00**.

L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, secondo le modalità di seguito descritte **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 24 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00**.

Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere raccolta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, Ing. Luca Angelino, di cui gli interessati sono onerati di prendere accurata e attenta visione e che sarà pubblicata sul sito internet www.asteannunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (infatti la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nella prefata perizia di stima e dei suoi allegati).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto stimatore 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.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è 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 spese e cura della procedura (salvo quanto sopra 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.

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

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

La perizia dell'esperto stimatore è parte integrante e sostanziale del presente atto, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali ed in relazione alla provenienza.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è: **EDICOM FINANCE S.R.L.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è: **WWW.GARAVIRTUALE.IT**;

Il Referente della Procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, **avv. Giovanni Castaldi**.

OFFERTA

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

- Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso.

L'offerta potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** (a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita) presentando una dichiarazione sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) contenente a **pena d'inefficacia**:

- I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, recapito telefonico, stato

civile e, se coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale fra i coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione);

- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- la descrizione del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione), ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento, il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto di bonifico di cui al punto precedente.

All'offerta dovranno essere **ALLEGATI**:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente
- 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);
- 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), c.c., occorre produrre la dichiarazione autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa
- 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.

- L'offerta d'acquisto dovrà essere sottoscritta e trasmessa, unitamente agli allegati, **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO FISSATO PER LA VENDITA, QUINDI ENTRO IL GIORNO 24 SETTEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00.**

- L'offerta, **a pena di inammissibilità**, alternativamente **a)** dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: **b)** sarà 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).

- l'offerta ed i relativi documenti allegati sarà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- l'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).**

- 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: **g.castaldi@avvocatinocera-pec.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 **inefficace**:

- 1) Se perviene oltre il termine innanzi stabilito.
- 2) Se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto a quello determinato a norma dell'art.568 c.p.c. e sopra riportato.
- 3) Se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 165/2023 RGE in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (**10%**) **del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente **n. 115764** intestato a. **"Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 63/2024 RGE."** avente il seguente **IBAN: IT29 X050 3315 0000 0000 0115 764** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **"Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 63/2024 R.G.E. – Versamento cauzione lotto unico"**.

A tale 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 ed 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 rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà trattenuta.

- 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 avverrà esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione e il cui IBAN è stato precisato e documentato nell'offerta

ESAME DELLE OFFERTE

- Il sottoscritto professionista delegato **procederà il giorno 25 settembre 2026 ore 15,30** all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il sottoscritto professionista, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.c., e delle prescrizioni speciali di cui all'ordinanza di vendita in atti:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta è 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 che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA TRA GLI OFFERENTI

- L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'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 avrà 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 del cespite staggito

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.**

- 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 hanno 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 sottoscritto professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al migliore offerente in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita allegata.

Nello specifico, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

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, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, 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 con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- 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:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

- Il versamento del saldo del prezzo (detratto dal prezzo di aggiudicazione l'importo della cauzione di cui sopra) dovrà 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

Bonifico bancario sul conto corrente n. **115764** intestato a. **“Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 63/2024 RGE.”** avente il seguente **IBAN: IT29 X050 3315 0000 0000 0115 764** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 63/2024 R.G.E. – Versamento saldo prezzo LOTTO UNICO”** (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- Oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva, N. 63/2024 R.G.E.;

- In caso di inadempimento all'obbligazione del pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2, cpc; **ii)** il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari **al cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R. D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (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.**

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI.

SALDO SPESE

Le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di seguito indicate, cadono 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.

- 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 tali incumbenti pari 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.

- Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procede come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario, contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario (cfr. Cass. Civ. n. 4447/2023, secondo cui *"l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art. 586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione"*);

- 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;

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

- 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.

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

- Il versamento del saldo spese (15% del prezzo di aggiudicazione) dovrà aver luogo con le seguenti alternative: **i) Bonifico bancario sul conto corrente n. 115764** intestato a. **“Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 63/2024 RGE.”** avente il seguente **IBAN: IT29 X050 3315 0000 0000 0115 764** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane sepa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva n. 63/2024 R.G.E. – Versamento saldo spese”**.

- Oppure, consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva, N. 63/2024 R.G.E..

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- Il sottoscritto 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.

- Il sottoscritto professionista delegato provvederà: **a)** ad assegnare al creditore procedente e 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 data scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; **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 documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato, con le forme di seguito indicate:

1. 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 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;
2. 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.asteannunci.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell’avviso d’asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. 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;
5. pubblicazione sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, nonché eventuali ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati - **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;
6. realizzazione a cura di EDICOM FINANCE SRL del Virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su sul portale www.asteannunci.it.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, a tal fine, il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni quindici da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Tutte le attività che, a norma dell’art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA) alla via Piazza D’Amora, n. 3, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato

Avv. Giovanni Castaldi
P.zza D'Amora n. 3, 84014 Nocera Inferiore (SA) tel 081928755
Via Matteotti n. 30, 84014 Nocera Inferiore (SA) tel 0815171455
pec: g.castaldi@avvocatinocera-pec.it
e- mail: avv.gcastaldi@virgilio.it

studio previo avviso ai seguenti recapiti: Tel. e Fax 081928755, e-mail: avv.gcastaldi@virgilio.it pec:
g.castaldi@avvocatinocera-pec.it.

Nocera Inferiore 28.5.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Castaldi