

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 54/2021

promossa da

A*****

contro

D***** T*****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Il professionista delegato, avv. Anna Cinque dom.ta presso lo studio sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia nr.57,

- visto il provvedimento di nomina quale delegato alle operazioni di vendita del surriferito professionista reso dal G.E. dott.ssa Maria Troisi;
- visto il provvedimento reso dal G.E. in data 02/06/2026 che conferma l'ordinanza di delega alla vendita del 25/11/26;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

DA' ATTO ED AVVISA

Della vendita del compendio immobiliare pignorato, di seguito descritto, e stabilisce le seguenti modalità:

a) Che in data **01/10/2026 alle ore 15:30** avrà luogo, mediante la piattaforma www.spazioaste.it - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n.32 – la VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un capannone industriale ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA) alla Via Portaromana n.1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **Foglio 3, p.lla 422 sub 40, cat. D/1, opificio Piano T, mq 400,00 e rendita € 2.380,00**, confinante con i seguenti beni: lato nord, e lato sud con proprietà F***** (p.lla 474 e 976), lato ovest con proprietà T***** e lato est con viale di accesso coperto, comune a più unità industriali.

Prezzo base: euro 150.000,00 (centocinquantamila/00 Euro) oltre IVA se dovuta.

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: euro 112.500,00 (centododicimilaecinquecento/00).

Trattasi di capannone industriale destinato ad attività produttiva ma attualmente utilizzato come deposito ubicato nella zona consolidata come individuata nel PUC (anno 2016) della città di Nocera Superiore.

Si avvisa che **la particella catastale, dove insiste il fabbricato, è sottoposta al vincolo archeologico**, definito dal D.M. del 27.01.1987, e dagli art.1 e 3 della legge 1089 del 01.06.1939. (Vincolo della Soprintendenza Archeologica di Salerno, del 4 marzo 2000, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 22 febbraio 2001 ai nn.4586/3664).

Il vincolo archeologico imposto, individua la particella esecutata, quale interessata, nel sottosuolo, da resti archeologici, consistenti nell'antica cinta muraria di Nuceria Alfaterna, una delle più grandi città della Campania antica, *“capitale della Lega Nucarina che comprendeva le città di Pompei, Ercolano, Stabia e Sorrento e che ha visto passare sulle sue strade Etruschi, Sanniti, Romani. Si tratta del più importante centro della Campania meridionale in età pre-romana e romana con fasi costruttive che vanno dal V sec. A.c. fino alla età tardo imperiale”*.

Tale vincolo, detto vincolo conformativo, prevale sulla legislazione urbanistica esistente, e dunque sebbene l'area ricade nella zona D3 insediamenti industriali dismessi, del P.U.C. di Nocera Superiore, in caso di interventi sul fabbricato, non si applicano solo le norme di attuazione del P.U.C. del Comune, ma occorre il rilascio del parere della Sovrintendenza Archeologica di Salerno.

Considerato, quindi, che l'area di sedime ove ricade l'immobile (originariamente distinta al mappale 975 foglio 3 del NCT), era ed è assoggettata al vincolo imposto dalla Legge 1089/39 *“Tutela delle cose di interesse artistico e storico”*, da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali e per esso per la Soprintendenza Archeologica per le Province di Salerno, Avellino e Benevento, del 4 marzo 2000, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 22 febbraio 2001 ai nn.4586/3664.I, **si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine di trenta giorni dal decreto di trasferimento, dovrà notificare il titolo alla Soprintendenza del Ministero dei Beni Culturali al fine di consentire a quest'ultimo l'esercizio del diritto di prelazione entro 60 gg dalla data di ricezione della denuncia. Il Ministero, nel termine indicato di 60 gg, dovrà notificare sia al proprietario che all'acquirente l'esercizio del diritto di opzione ed in tal caso la vendita s'intenderà come non avvenuta con conseguente restituzione all'aggiudicatario delle somme versate. Il Ministero, in caso di esercizio del diritto di prelazione, dovrà versare alla procedura esecutiva il prezzo di acquisto dell'immobile. Nel caso in cui l'aggiudicatario ometta di denunciare alla Soprintendenza entro 30 gg l'emissione del decreto di trasferimento, l'atto traslativo sarà nullo indipendentemente dalla conoscenza o meno da parte dell'acquirente della sussistenza del vincolo.**

L'immobile posto all'asta presenta due livelli ma quello relativo al procedimento che ci occupa è ubicato al piano terra; esso ha lunghezza pari a m 38,50 e larghezza, nel punto più ampio, pari a m 12,94; la larghezza media è dunque pari a m 9,80; l'altezza interna dalla quota stradale è di m 4,30; esterna al colmo è di m 7,10. La struttura è formata da blocchi in lapil cemento, mentre la copertura del tetto è costituita da lamiera tipo *“sandwich”*. Internamente le pareti si presentano intonacate, ad eccezione dei pilastri in c.a. Il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile, si presenta come una unica ampia area divisa da una fila di pilastri in due campate, di cui quella a destra dell'entrata meno ampia e lunga rispetto alla centrale. Ancora, sempre a destra dell'entrata è presente il blocco scala per l'accesso al piano superiore, quindi l'accesso per entrambi i livelli è comune, mediante porta scorrevole in alluminio. Non vi sono altre partizioni interne, ad eccezione di un piccolo servizio igienico nel lato nord ovest. L'edificio è costruito in conglomerato cementizio e ferro, con copertura in lamiera grata leggermente spiovente verso il lato sud. Il manufatto in narrativa ha forma pressoché rettangolare, situato sul lato ovest di un più ampio complesso industriale, oggi dismesso e riconvertito in unità produttive, destinate oggi, in base allo strumento urbanistico vigente, al commercio ed al terziario. L'accesso al locale avviene mediante un viale comune coperto, che collega differenti strutture che pari tipologia, precedute da una area a parcheggio, distinta al mappale 422 sub.15, con accesso dalla Via G. Garibaldi.

L'accesso alla porzione del complesso industriale individuato avviene poi, mediante viale coperto interno, che conduce all'ingresso del capannone chiuso da ampio cancello elettrico, lungo circa m 5,00 in alluminio, scorrevole su doppio binario.

In ordine alla provenienza si dà atto che l'immobile è divenuto di proprietà dell'esecutato per acquisto fattone dalla società M***** P**** S*** mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Dr.ssa Di Lieto Lucia del 9 dicembre 2003 Rep. N.21952/4580, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 30 dicembre 2003 al numero di reg. generale 45504 e reg. particolare 33419. Nello specifico, l'immobile era sottoposto ad esecuzione, era inizialmente identificato al mappale 422 sub 24: di poi, ovvero in seguito al permesso a costruire del 4 marzo 20004, dal subalterno 24 sono stati creati due differenti subalterni, quello con n. 40, oggetto di pignoramento, e quello n. 48, non oggetto di pignoramento.

Si precisa che all'art.6 dell'originario titolo di compravendita afferente al sub.24 è riportato che *“l'immobile venduto veniva trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto ed azione, con le relative accessioni, annessioni, dipendenze e pertinenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, e con gli ulteriori diritti ed obblighi emergenti dal regolamento di condominio, il quale, unitamente alle tabelle millesimali, viene sottoscritto dalla parte acquirente, la quale, nel conseguirne copia, ed avendone prima di ora preso visione, dichiara di accettarlo. In particolare da detto regolamento di condominio emerge che all'immobile in oggetto vanno annessi, a titolo esclusivo, due posti auto ubicati nell'area comune distinta con il mappale 422/15, e precisamente i due posti auto indicati con la sigla UP.09, come ancor meglio si evince dalla planimetria del pari allegata a detto regolamento”*. In particolare, l'area identificata catastalmente al foglio 3 p.lla 422 sub 15 del Comune di appartenenza trattasi di un bene comune non censibile e che i due posti auto afferenti all'immobile staggito sono ubicati ad est dell'area a parcheggio dell'intero complesso immobiliare, come indicati nel grafico nella nota di chiarimenti del CTU, ma trattasi di posti auto non delimitati, né indicati in alcun modo all'interno della suddetta area. A seguito del frazionamento del sub.24 nel sub.40 (oggetto di vendita) e nel sub.48 (non oggetto di pignoramento) nulla è stato precisato in ordine alla suddivisione dei due posti auto evidenziati nell'originario titolo di compravendita del n.21952. L'immobile fa parte di un Condominio denominato *“Condominio Mobilificio Pettì”* ed in relazione alle quote condominiali si fa presente che sussiste un insoluto al 30.06.25 pari ad euro 2.732,18, come da documentazione depositata dal CTU.

L'edificio industriale risulta realizzato a seguito di Licenza Edilizia rilasciate dal Comune di Nocera Superiore ai N. 32/365 del 22 aprile 1971, che autorizzava l'esecuzione di un più ampio complesso industriale di cui quello in oggetto fa parte, e per il quale veniva poi rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Nocera Superiore, Concessione Edilizia n.4/2000 prot.4630 del 24 marzo 2000 – (pratica n.60 del 1999), per frazionamento e ristrutturazione. In particolare, la storia catastale del bene inizia con l'individuazione della particella su cui è stato costruito l'originario complesso, di cui è parte l'immobile pignorato, costruito su terreno distinto alla p.lla 975 di are 6,36 del NCT del Comune di Nocera Superiore.

In seguito alla costruzione del complesso industriale il bene è stato identificato al Tipo P, anno 1972, protocollo 261 (COSTITUZIONE del 10/11/1972 in atti dal 30/06/1987), poi variato d'ufficio al foglio 3 p.lla 422 sub 24 (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/11/1972 in atti dal 12/05/1992 (n. 261.1/1972).

In seguito alla trasformazione della Società in P***** con Società M*****, il bene è stato identificato con il subalterno 1; successivamente ha ottenuto il subalterno 24 per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2004 Pratica n. SA0038109 in atti dal 07/02/2004 (variazione n. 1244.1/2004)), ed infine per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/2004 Pratica n. SA0172040 in atti dal 11/05/2004 D/8-D/1 (n. 28279.1/2004), ha acquisito l'attuale subalterno 40, e la categoria D/1 opificio. Si precisa altresì che le modifiche che hanno interessato l'originario bene sono state eseguite con Permesso di Costruire (PdC) N. 766 del 4/3/2004 al numero di protocollo 3772, ove si autorizzava la realizzazione del secondo piano sottotetto (non pignorato nel procedimento in oggetto), modificando di fatto la sagoma del fabbricato per l'innalzamento dell'altezza di m 3,00.

In ambito urbanistico, il capannone ricade in zona territoriale consolidata D – insediamenti industriali - che oggi vengono però considerati come insediamenti dismessi dal vigente P.U.C., e per i quali è possibile una riconversione, attraverso interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, in manufatti con destinazioni d'uso diverse da quelle originarie e distinte con le sigle DP1, DP2, DP3, DP4, DP5. L'immobile è occupato dal debitore esecutato *sine titolo* opponibile alla procedura. Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica (APE), si dà atto che l'immobile staggito in qualità di manufatto industriale, in base all'art.3, comma 3, del D.lgs 192/2005 e l'appendice A del DM 26/06/2015, è esente dalla certificazione energetica.

Secondo quanto riportato nella perizia di stima, in merito alla rispondenza delle planimetrie catastali rispetto all'attuale stato dei luoghi sussiste una conformità oggettiva tra la descrizione attuale del bene, individuato da indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini, già sopra esplicitata, e quella contenuta nel pignoramento. Quanto alla conformità soggettiva si dà atto che gli intestatari degli immobili risultanti dal registro immobiliare corrisponde con l'intestatario catastale.

Detti beni sono meglio descritti nella relazione di stima e suoi allegati, a firma dell'Arch. Italia Acone, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) della quale l'offerente deve dichiarare di aver preso visione ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

Il professionista delegato dà atto che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura e che 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione della vendita asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, avv. Anna Cinque, presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma a web www.spazioaste.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**

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

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente avv. Anna Cinque.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23,59 del giorno 30/09/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa

identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge non offerente compreso il codice fiscale al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva nonché del referente della procedura;
- 4) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 6) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 7) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione. In ogni caso il prezzo offerto non potrà essere inferiore al valore *ex art. 568 c.p.c.*, ovvero al prezzo base d'asta, e comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ dello stesso, previsto per ogni singolo lotto posto in vendita. Se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze d'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 8) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiori **ai giorni centoventi dall'aggiudicazione, con un aumento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** quali spese di trasferimento ed altri oneri, salvo conguaglio. Si precisa che il termine indicato per il versamento del saldo prezzo (120 gg dall'aggiudicazione) deve intendersi onnicomprensivo, ovvero quale **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;**
- 9) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 10) l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 13) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 14) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo.
- 15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, da allegare all'offerta di acquisto, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del bando di vendita che la vendita è a corpo e non a misura.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

L'offerta non è efficace: **1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se inferiore di oltre un quarto rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" sopra riportato; 3) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto a mezzo bonifico bancario sul c/c della procedura esecutiva secondo le modalità temporali di seguito riportate.**

Cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT68L0514276170CC1316064576**.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione – Proc. Es. Imm. N. 54/2021 R.G.E. Tribunale di Noc. Inf.*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 30/09/2026)**.

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**, l'offerta sarà considerata **INAMMISSIBILE**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato all'offerente con disposizione bancaria da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione, di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche".

Gara telematica e aggiudicazione.

La sottoscritta professionista delegata procederà il giorno **01/10/2026 alle ore 15:30** all'apertura delle buste telematiche ed all'esame dell'offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'aria riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, 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 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:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet sopra indicato:

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, pertanto, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione/connessione, dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art.572, co. 2 e 3 cpc.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta; b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto delegato può dar luogo alla vendita quanto non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. e 589 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA CON MODALITÀ ASINCRONA.**

Si precisa che: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento, pari all'importo di euro 1.000,00, 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 ed 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 della verifica preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avviso 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.

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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno formulate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

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 nei seguenti termini.

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

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì della cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale del 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'avviso 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 indicato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e degli adempimenti consequenziali.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

L'aggiudicatario entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato da quest'ultimo nell'offerta) dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2021 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca Di Credito Popolare – filiale di Cava de' Tirreni con il seguente iban: **IT68L0514276170CC1316064576** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 54/2021".

Il mancato versamento del saldo prezzo, nel termine indicato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo di 120 gg è 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.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri che sono 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) una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, SALVO CONGUAGLIO**, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà aperto concernente le spese di trasferimento oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE ES.IMM. 54/2021".

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.54/2021 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 15% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

I beni vengono venduti liberi 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 nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Inoltre si informa che è prevista la possibilità per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione dei mutui agli aggiudicatari.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il suo studio.

Ai sensi di cui all'art.560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Publicità ed informazioni

Così come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria del bene posto in vendita ed un numero congruo di fotografie sul portale del Ministero delle Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", nonché sarà comunicato, nei termini di legge, ai creditori costituiti ed agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sarà altresì pubblicato su rete Internet all'indirizzo www.astalegale.net, almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

L'avviso di vendita inoltre sarà reso pubblico sui siti Internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publiconline.it almeno 45 gg prima della data fissata per la vendita con l'inserimento di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, avv. Anna Cinque, dom.ta presso lo studio in Sant'Antonio Abate (NA) alla Via Stabia n.57, tel.081/8797378.

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

Sant'Antonio Abate li 09/06/2026

**Il Professionista Delegato
Avv. Anna Cinque**

