

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 14/2024

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Amilcare Mancusi, con studio in Sarno (SA) alla via Tagliamento n. 21, Tel. 081 943928, email avv.amilcare.mancusi@gmail.com e PEC a.mancusi@avvocatinocera-pec.it, **professionista delegato** alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Salvatore Di Lonardo del 30.06.2026 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 14/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore** promossa da OMISSIS, rapp.ta dall'Avv. OMISSIS, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Visto il provvedimento di delega, esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio (Relazione di stima) redatta dal Geom. Giuseppe Abate depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che presso il proprio studio in **Sarno, alla via Tagliamento n. 21**, il giorno **19 (diciannove) del mese di novembre dell'anno 2026**, alle **ore 11:00 in prosieguo**, **procederà** alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e alla **vendita telematica con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it** e, quindi, **all'esame delle offerte di acquisto** ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c. e delle condizioni poste con il presente avviso, ovvero alla gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del compendio immobiliare descritto di seguito ed alle condizioni sotto riportate, con **termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:00 del giorno 18 novembre 2026** (antecedente a quello dell'udienza di vendita) nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 25 febbraio 2015, n. 32.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica – dal GE individuata in Astalegale.net S.p.a. - attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica;

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica di seguito indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato nel giorno e nell'ora innanzi indicate 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 indicati;

Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dallo stesso professionista delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata dal sito internet indicato in avviso di vendita.

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. Il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Ipotesi di presentazione di unica offerta ammissibile

- A) Se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- B) Se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà 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 che provvederà ad indicare nel verbale;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 e 589 c.p.c., nel qual caso si procederà alla deliberazione dell'istanza e degli adempimenti conseguenziali.

Ipotesi di presentazione di plurime offerte ammissibili

In caso di plurime offerte ammissibili il professionista avvierà la gara tra gli offerenti la quale avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** con le modalità di seguito indicate.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento, con il minimo di euro quattromila 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;

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);

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

- 1) Maggior importo del prezzo offerto;
- 2) A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- 3) A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- 4) A parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 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 sia state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Saldo prezzo

L'aggiudicatario, dovrà versare **il saldo del prezzo** (detratto dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui innanzi), oltre IVA se dovuta.

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 omnicomprensivo di **120 giorni dall'aggiudicazione** (TERMINE PERENTORIO NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Corte di cassazione, Civile, 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:

- i) Bonifico bancario su conto corrente 00000116180 - intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 14/2024 ed acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane – avente le seguenti coordinate **IBAN IT33 T050 3315 0000 0000 0116 180**. **Ai fini della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.**

- ii) Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, R.G.E. n. 14/2024;

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. 4, c.p.c. (come modificato dal d. lgs. N. 164/2024):

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura 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.
- iii) 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 al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'articolo 2855 cod. civile (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,
 - iii) 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 modalità sopra indicate **ma a IBAN IT81 A050 3315 0000 0000 0116 179** corrispondente al conto 00000116179 intestato a Trib. Nocera Inf. Proc. Es. n. 14/2024 Fondo Spese,

l'aggiudicatario deve depositare una somma, pari al **15 per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri di cancellazione di gravami, registrazione ed altro e per le spese di vendita che restano 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 falsi e mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 20207, n. 231.

A tal riguardo si precisa che l'articolo 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'art. 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.

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

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.

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.

Il professionista delegato, avvisa, altresì, che è stato nominato con la medesima ordinanza del 30.06.2026, gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net S.p.A.** e che la vendita telematica sarà effettuata tramite la piattaforma/portale **www.spazioaste.it**.

Descrizione degli immobili

(come da relazione peritale e relativi allegati redatta dell'esperto Geom. Giuseppe Abate alla quale comunque si rinvia)

LOTTO UNICO

Descrizione: Piena proprietà di Appartamento unifamiliare con box, ubicato in più ampio stabile al Corso San Giovanni Battista (ex via Ianniello), civico n. 13, nel Comune di Fisciano (Sa).

L'unità immobiliare presenta una superficie utile complessiva pari a circa 119 mq. Il box pertinenziale, con superficie utile pari 37mq è a posto al piano interrato. Conclude la proprietà il giardino pertinenziale, in parte pavimentato, di circa 190 mq, il tutto censito come:

- Appartamento per civile abitazione: N.C.E.U. Fisciano (SA) FOGLIO 18, Particella 300, Sub 17 - cat. A/2 - classe 4 - consistenza 5.5 vani – superficie catastale totale 119 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 112 mq – rendita catastale euro 298,25 - piano 2-3 (box);

L'immobile staggito trae accesso dalla porta di caposcala situata di fronte a dx di chi giunge sul pianerottolo di arrivo del 2° piano, si disimpegna in tre vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina e 2 w.c.), sviluppa una superficie utile interna pari a mq 95,63, ha annesse due balconate prospettanti sui fronti ovest e nord con superficie non residenziale pari a mq 21,26, ha un'altezza interna tra pavimento e soffitto di m 2,85.

Caratteristiche: L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nella frazione Lancusi del comprensorio comunale di Fisciano, nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale Salerno-Avellino.

Il fabbricato, ove è ubicato il bene in esame, sito al c.so San Giovanni Battista n. 13 (ex via Ianniello).

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Costituisce accessorio indiretto non comunicante dell'unità immobiliare sopraindicata il locale sottotetto al piano terzo, inserito sulla stessa scheda catastale dell'appartamento ed identificato tra la maggiore consistenza del fg. 18, p.lla 300 sub 17 di cui in precedenza.

Il predetto locale sottotetto trae accesso da un vano porta prospettante sul corridoio comune ubicato sul lato dx di chi giunge sul pianerottolo di arrivo del 3° piano, si disimpegna in un unico vano con copertura in legno e tegole ad unica falda

con spiovente da est verso ovest, ha una superficie non residenziale pari a mq 24,30 ed un'altezza variabile da un minimo di m 0,20 ed un massimo di m 2,00.

Esso confina nell'insieme con corridoio comune di accesso, zona di rispetto ed altre u.i.u.

La quota pignorata è pari al 100%. **L'immobile non è occupato dal debitore esecutato OMISSIS, né da terzi.**

Il prezzo base, tenuto conto della consulenza tecnica di stima e nella misura autorizzata dal GE, è stabilito in euro 130.500,00.

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad euro 97.875,00.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita solo qualora il sottoscritto professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Condizioni generali della vendita

Gli interessati all'acquisto sono comunque onerati di **prendere accurata visione** della **relazione tecnica di stima** redatta dal Geom. Giuseppe Abate che sarà pubblicata, depurata dei riferimenti soggettivi in ragione della tutela della privacy, sul sito internet www.spazioaste.it e www.astalegale.net (per eventuale visione dei documenti tecnici e degli allegati è possibile anche prendere contatti con il professionista delegato), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> cui si rinvia.

Il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche **custode giudiziario** del compendio immobiliare.

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 nell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

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 dalla 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, 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 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, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

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

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

Modalità di presentazione delle offerte

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 all'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.), presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal

Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia del contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento di identità e del proprio codice fiscale e, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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

- a) 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'articolo 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015);

In particolare, l'offerta e i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);**

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 a.mancusi@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.

Versamento della cauzione

L'importo della cauzione deve essere pari al **dieci percento (10%) del prezzo offerto** e deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente 00000116180 - intestato alla procedura, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane – avente le seguenti coordinate **IBAN IT33 T050 3315 0000 0000 0116 180**; L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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. È quindi onere dell'offerente acquisire presso

la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso che 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 avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Condizioni generali dell'assegnazione

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'articolo 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 offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

In tale ipotesi 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 reddito 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 giorni 60 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.

Pubblicità Legale

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'articolo 490 c.p.c. mediante:

inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" almeno 45 gg prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto dei seguenti documenti: avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima.

Si informa che il deposito telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c.

Custodia e visita dell'immobile

La visita dell'immobile dovrà essere richiesta per il tramite del portale delle vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Maggiori informazioni circa la visita, l'attualità dell'eventuale occupazione e dell'eventuale liberazione degli immobili potranno essere acquisite, previo appuntamento, presso lo studio del soggetto legittimato alla visita dei beni pignorati, Avv. Amilcare Mancusi, custode giudiziario ex art. 559 c.p.c., Via Tagliamento n. 21, tel. 081 943938 e 3386280399, email avv.amilcare.mancusi@gmail.com

Sarno, 27.07.2026

Il Professionista delegato – Avv. Amilcare Mancusi