

Avv.Valeria Strino
Via Orazio Trav. Vallone n.5 – 84012 Sant'Egidio Del Monte Albino (SA)
Tel.081916814 –Tel.mob. 328 0205731
Pec:v.strino@avvocatinocera-pec.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 16/2024 R.G.E.
AVVISO D IVENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON UNICO RILANCIO SEGRETO
QUARTO TENTATIVO DI VENDITA

L'Avv. **Valeria Strino**, con studio in Sant'Egidio Del Monte Albino(SA), alla via Orazio Trav. Vallone n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione - dott. Pasquale Velleca del 25.2.2025, nella procedura esecutiva emarginata

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c. che il giorno **29 ottobre 2026 alle ore 16:00** procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.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, ai sensi dell'art.573 c.p.c., secondo il sistema dell'unica offerta segreta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da perizia agli atti)

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di unità immobiliare indipendente, inserita in contesto comune, costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato ubicato alla in Via Passanti Vicinale Ascanio , al civico 13, nella zona periferica del Comune di Scafati. Identificato in catasto al N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio 8, Part.904 Sub. 2, cat.A/2, classe 2

VALORED'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO : euro 68.850,00

OFFERTA MINIMA: euro 51.637,5

Descrizione lotto unico: Piena Proprietà di unità immobiliare indipendente, inserita in contesto comune, costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato ubicato alla in Via Passanti Vicinale Ascanio , al civico 13, nella zona periferica del Comune di Scafati. L'abitazione al piano rialzato si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con bagno e cabina armadio, ulteriore camera , bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa 110,00 mq. Il piano cantinato, attualmente adibito a tavernetta con w.c. , presenta una superficie utile complessiva di circa 63,00 mq. I livelli di piano sono collegati da scala interna; è riportato nel CF del Comune di Scafati (SA) Foglio 8, Part. 904 Sub. 2; confina a nord con slargo stradale privato di altrui Proprietà (Sub. 11 Part. 904 Fl. 8), attiguo alla sede stradale di via Passanti V.le Ascanio; a sud in modalità promiscua tramite scalinata, ballatoio e rampa da dismettere, con corte (Sub. 12 Part. 904 Fl. 8) di proprietà Terza non eseguita, a Ovest tramite affacci finestrati con viale comune di accesso (BCNC - Sub.7 Part. 904 Fl. 8 a est ,tramite setto murario cieco con altra u.i.u. (Part. 1002 Fl. 8) di proprietà Terza. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni , traslazione e creazione di bucatore esterne;realizzazione di scala interna L'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 01/09/1967. Attualmente l'accesso al Lotto Unico avviene di fatto attraverso uso promiscuo di altrui proprietà con gradini di accesso al piano rialzato e rampa di accesso al piano cantinato insistenti su altrui proprietà. Pertanto l'aggiudicatario dovrà dismettere tale modalità di ingresso e provvedere a creare accesso indipendente avvalendosi a tal uopo del viale comune di accesso (Sub. 7 Part. 904Fl.8), che collega l'abitazione direttamente alla pubblica via Passanti V.le Ascanio.

Regolarità edilizia e urbanistica: L'esperto stimatore ha rilevato che per le caratteristiche costruttive dell'abitazione ed anche, per disamina dell'Atto di Provenienza del cespite, il complesso di case di epoca vetusta, ricadente sulla Part.904 in cui risiede il Sub. 2, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e che pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. Inoltre lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni , traslazione e creazione di bucatore esterne; realizzazione di scala interna. Ai fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità sono stati

quantificati in perizia in circa 3.000,00 Euro. Tale somma è stata detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico. Si precisa che non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità per l'abitazione pignorata.

In ordine all'occupazione, l'immobile è occupato dall'esecutato.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di seguito indicate, un'offerta minima non inferiore ad euro 51.637,5.

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 28 ottobre 2026 ALLE ORE 12:00**

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore Ing. Tiziana Vastola, pubblicato sul sito internet www.spazioaste.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

Gli immobili staggiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 dell'aggiudicatario (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 applichino le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società :**ASTALEGALE.net SPA**
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito :**www.spazioaste.it**;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato **Avv. Valeria Strino**.

Offerta

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

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

- la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, dell'offerta:potrà essere:

a) sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) 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);

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

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internetpst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);**

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato alla vendita: v.strino@avvocatinocera-pec.it;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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. 00000112921 intestato a: **“Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva immobiliare n. 16/2024 R.G.E”** avente il seguente IBAN: **IT84E0503315000 000000112921**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa. Il bonifico, con

la causale *“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva Immobiliare N. 16/2024 R.G.E. - versamento cauzione lotto unico.”* **dovrà essere effettuato, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA.** E’ quindi è 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 termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri 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) sia restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci;
- la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione. La somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

Esame delle offerte

Il sottoscritto professionista delegato **procederà il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 16:00** all’apertura delle buste telematiche e all’esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica;

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta;
- nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

- 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 sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara tra gli offerenti

- La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il sottoscritto professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita allegata(cui integralmente si rinvia);

-all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procede come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita,

l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente,

nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali;

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 prosieguo della presente ordinanza);

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

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

elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il sottoscritto professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione al miglior offerente in conformità alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di vendita allegata (cui integralmente si rinvia);

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.00000112921 intestato a: “**Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva immobiliare n. 16/2024 R.G.E.**” avente il seguente **IBAN: IT84E0503315000 000000112921**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale “*Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 16/2024 R.G.E. – versamento saldo prezzo*”(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, immobiliare n.16/2024 R.G.E.;

In caso di inadempimento all’obbligazione del 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 a titolo di multa. 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.**

Saldo spese

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- la somma forfettaria in questione è 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;

- **per i soli terreni agricoli, al venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

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

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e 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 proceda 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 proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il versamento del saldo spese dovrà aver luogo con le seguenti alternative:

- **Bonifico bancario sul conto corrente, n. 00000112921** intestato a: **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 16/2024 R.G.E”** avente il seguente **IBAN: IT84E0503315000 000000112921**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane scpa, con la causale **“Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva N. 16/2024 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.16/2024R.G.E.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

A tal riguardo si precisa che l'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione “se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”.

Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato è onerato di consegnare all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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 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 15giorni dal

deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Del presente avviso di vendita sarà data pubblicità 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:avviso di vendita; copia dell'ordinanza di vendita; 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.astalegale.net** **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. 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;
4. pubblicazione sui siti Internet **www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publiconline.it** - **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita - di un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima.

VISITE

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita, mediante richiesta da effettuare sul pvp e sui siti di pubblicità, a tal fine, il custode evaderà 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.).Custode giudiziario dell'immobile in vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Valeria Strino

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 Sant'Egidio Del Monte Albino n. 5, (SA) ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: **Tel. e Fax 081.916814, e-mail: leristrino@gmail.com; pec: v.strino@avvocatinocera-pec.it.**

Sant' Egidio DI Monte Albino , 3.8.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Strino