

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 154/2024
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUIGI BOBBIO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Antonio Somma, nominato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore del 18/06/2026 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 154/2024,

- vista la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E. ha ritenuto che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
- considerato che non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché l'art. 591-bis c.p.c. e l'art. 179-quater disp. att. c.p.c., così come riformati dal decreto-legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015 e s.m.i.;
- esaminata la consulenza tecnica d'ufficio redatta, ai sensi della L. 80/05 e successive modificazioni e/o integrazioni e delle prescrizioni dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., dall'Ing. Gaetano Caiafa

AVVISA,

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che **il giorno 18/11/2026, alle ore 18:00 e seguenti**, presso il proprio studio in Mercato S. Severino (SA) alla Via Licinella 25, procederà alla **vendita senza incanto telematica asincrona con unico rilancio segreto**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del bene immobile di cui al LOTTO UNICO di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 18.00 del giorno 17 novembre 2026 (giorno antecedente a quello della udienza della 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 26 febbraio 2015, n. 32.

Il professionista delegato avvisa, altresì, che con la medesima ordinanza di delega è stato nominato gestore della vendita telematica la società ASTALEGALE.net S.p.A..

Descrizione dell'immobile in vendita

LOTTO UNICO

* *Quota: intero*

* *Diritto venduto: piena proprietà*

* *Descrizione (come da relazione del tecnico):*

Piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, con la categoria catastale A/5, ubicato al piano terra ed al primo ed ultimo piano del fabbricato ricadente da terra a cielo nella procedura, con accesso autonomo dal civico

n°4 del vicoletto Pepe, mediante un'apertura delimitata da un portone in legno a due ante. L'immobile confina con il fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n° 1386, con vicoletto Pepe e con un'area scoperta censita con la particella n° 1393, costituente il cortile posteriore interno a più fabbricati e l'area di accesso ad esso dal vicoletto Pepe. L'appartamento ha piano terra con un'altezza utile interna di 4m, costituito da un unico locale ed un primo piano con la stessa superficie lorda del piano terra, con realizzato all'interno della volumetria originaria del piano terra un locale.

** Situazione urbanistica/edilizia (come da relazione del tecnico):* Il C.T.U. non ha reperito presso l'U.T.C. di Pagani pratiche edilizie relativamente all'immobile oggetto di causa, anche in relazione ai lavori iniziati ed interrotti che allo stato attuale rendono non abitabile l'immobile. Pertanto il C.T.U. ritiene che in mancanza di pratiche edilizie si debba fare riferimento come stato originario dell'immobile a quello rappresentato nella sua planimetria catastale datata 22/11/1939, con le suddette, quindi, difformità edilizie che non ritiene sanabile, e per le quali deve essere, pertanto, ripristinato lo stato rappresentato in tale planimetria catastale e, poi, eseguiti i lavori per renderlo abitabile.

** Conformità catastale (come da relazione del tecnico):* l'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale.

** Impianti (come da relazione del tecnico):* in seguito ai lavori iniziati e non completati è stata realizzata solo una parte delle tubazioni degli impianti parzialmente sottotraccia.

** Agibilità (come da relazione del tecnico):* l'immobile non è agibile né abitabile.

** Altro:* non risultano vincoli particolari né vi è costituito alcun condominio.

** Stato di occupazione:* libero.

Prezzo Base d'Asta: Euro 16.855,27 (sedicimilaottococinquantacinque/27 euro).

Offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. (pari al 75% del prezzo base): **Euro 12.641,45 (dodicimilaseicentoquarantuno/45 euro)**

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Detto immobile è meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima consultabile sul sito internet www.spazioaste.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> cui si rinvia.

Condizioni generali della vendita

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima dell'Ing. Gaetano Caiafa che sarà pubblicata sul sito internet www.spazioaste.it.

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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 ed 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 e che, 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.

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; L'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Presentazione delle offerte di acquisto

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, 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”** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia¹, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge da versarsi con modalità telematica (pst.giustizia.it)², fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Tale dichiarazione deve indicare:

¹ Per la presentazione delle offerte andranno seguite le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

² L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Il vademecum per pagamento telematico del bollo digitale è reperibile al seguente indirizzo internet http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_2_14&contentId=DOC5493

- 1) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- 2) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui l'offerta è formulata;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del termine per il relativo pagamento, ed ogni elemento utile alla sua valutazione;
- 9) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a centoventi giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- 12) l'indirizzo della casella di Posta Elettronica Certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 14) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- 15) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Alla dichiarazione devono essere **allegati**:

- a) copia della contabile di avvenuto pagamento a mezzo bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione sul conto della procedura;
- b) copia di valido documento di identità dell'offerente corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; ad esempio:
con l'ulteriore precisazione che:
 - in caso di presentazione da parte di un **minorenne o interdetto o inabilitato**, l'offerta deve contenere copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché della copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è una **società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
 - se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione;
 - nell'ipotesi di **acquisto a titolo personale da parte di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni**, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179 comma 1 lett. F) cod. civ., occorre la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro Pubblico Ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al comma 2 della medesima disposizione normativa.

Fatto salvo quanto sopra, non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul **conto corrente bancario n. 1/0000058810 intestato a "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE PROC. N°154/2024 R.G.E." ed identificato con IBAN n. IT44J0878476240010000058810**, acceso presso Banca Monte Pruno - Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino - Soc. Coop..

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

L'offerta deve essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Esclusivamente 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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato (dott.antoniosomma@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito;

- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul suindicato conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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

Esame delle offerte

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara; la partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, cpc.

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) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet indicato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**, se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale), oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA** con modalità telematica.

In particolare, 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; ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 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 e 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; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad individuare 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.

Pagamento del prezzo di aggiudicazione e dichiarazione antiriciclaggio

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ove già è stata versata la cauzione oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 154/2024 R.G.E., il residuo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero entro il termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale); ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del saldo 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 la cd. **dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, comma 4, cpc.**

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”*.

Qualora nel suddetto termine per il versamento del saldo prezzo, pertanto, l'aggiudicatario non assolva l'obbligazione di pagamento ovvero non renda la dichiarazione antiriciclaggio, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista delegato procederà dunque a fissare nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 50% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

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 avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei

relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

Si precisa che, in conformità a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti cpc..

Pagamento delle spese di trasferimento

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma forfettaria, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul **conto corrente n. 1/0000058815 con IBAN n. IT2600878476240010000058815 intestato a "TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE PROC. N°154/2024 R.G.E. - SPESE"**.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il professionista relazionerà al G.E. quantificando le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data ed il decreto di trasferimento verrà emesso solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le somme necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente 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 delegato 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.

Custodia e visita dell'immobile

La richiesta di visita dell'immobile deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni circa la visita, l'occupazione e la liberazione degli immobili potranno essere acquisite dal custode giudiziario, dott. Antonio Somma, con studio in Mercato S. Severino (SA) alla via Licinella n. 25, previo avviso ai seguenti contatti: tel. 0899761045 - cell. 3473089277 – asomma@studioasp.it – dott.antoniosomma@pec.it.

Pubblicità legale

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" del Ministero della Giustizia, a cura della società ASTALEGALE.NET S.p.A., quale soggetto legittimato agli adempimenti pubblicitari, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 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;
- pubblicazione dell'avviso di asta per estratto ed in giorno festivo sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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

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

Mercato San Severino (SA), 31 agosto 2026

Il Professionista Delegato
dott. Antonio Somma