

AVV. VALERIA CUOMO
VIA G. MATTEOTTI N. 19 - 84014 - NOCERA INFERIORE (SA)
TEL E FAX 081 18897580
EMAIL: AVV.VALERACUOMO@GMAIL.COM
PEC: V.CUOMO@AVVOCATINOCERA-PEC.IT
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 109/2021 R.G.E.

ATTO ESENTE

CIRC. MINISTERO DELLA
GIUSTIZIA N. 7853 DEL
9.6.2003

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, quale professionista delegato alle vendite ex art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 9 dicembre 2025 resa nell'ambito della procedura sopra indicata, a norma dell'art. 490 c.p.c.:

- vista l'ordinanza di delega del 9 dicembre 2025;
- esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Agr. Rossella Robusto depositata in data 24 ottobre 2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.;
- vista l'ordinanza di delega del 9 dicembre 2025, con la quale si dispone che il gestore della vendita telematica sia la società Aste giudiziarie Inlinea S.p.A. e che il portale per la gestione della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- rilevato l'esito negativo del precedente esperimento d'asta;
- considerato quanto disposto dall'ordinanza di delega al punto 8;

AVVISA

che il giorno **22 dicembre 2026, ore 10**, presso il proprio studio sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via G. Matteotti n. 19 all'interno della Galleria Maiorino, procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto con unico rilancio segreto tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c.

*** **

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

1) Abitazione/Appartamento ubicato nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla Via VI Traversa G. Marconi, 24, riportato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al *Foglio 3*, p.lla 231 sub. 3 graffato ai Fl.3 p.lla 237 sub. 1, Fl.3 p.lla 241 sub. 1 e Fl.3 p.lla 824 sub. 1, ctg. A/3, classe 1, piano T, della superficie commerciale vendibile di mq 100.16. La planimetria oggi dell'immobile è difforme dai grafici di progetto originari e dalla visura planimetrica depositata presso l'Ag. Delle Entrate - Territorio di Salerno.

Provenienza: I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di: a) - *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 28/11/1979 ai nn.28146/24751 e b) - atto di compravendita per notar DI LIEGRO DOMENICO del 10/12/2008, rep. 677/544, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 16/12/2008 ai nn.50979/37362.*

Confini:

nord, con p.lla 237 stessa ditta catastale;

ovest, con p.lla 50 di altrui proprietà;

sud, con p.lla 233 di altrui proprietà;

est, con p.lla 824 stesa ditta catastale.

All'immobile si accede direttamente dalla VI Traversa Marconi, con ingresso prospiciente la corte pertinenziale.

Legittimità urbanistica e catastale: il fabbricato è stato realizzato con - *Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili* - del 31.3.1969 (allegato alla perizia e visionabile previa richiesta da far pervenire al professionista delegato).

Per quanto segnalato dal CTU incaricato di redigere la perizia di stima non v'è conformità planimetrico della distribuzione interna dei vani come nello stato di fatto oggi esistente e la planimetria depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno e i grafici di progetto depositati presso gli Uffici di competenza del Comune di San Marzano sul Sarno.

Le difformità analiticamente riportate in perizia sono, per emerge dalla stessa perizia, suscettibili di sanatoria trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, alla stregua della vigente legislazione e per la cui regolarizzazione, sotto il profilo urbanistico, sarà necessario inoltrare "SCIA in sanatoria" presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Marzano sul Sarno, dietro versamento di diritti e sanzioni, unitamente all'aggiornamento/rettifica della planimetria catastale con procedura DOCFA da presentarsi online.

Sussiste la possibilità per l'aggiudicatario di presentare domanda in sanatoria ex art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2021 ed ex art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentando la relativa domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) Terreni agricoli siti nel comune di San Marzano sul Sarno (SA), alla Via VI Traversa G. Marconi, 24, riportati tutti al Catasto Terreni del Comune di San Marzano sul Sarno al Foglio 3, p. lle n. ri: 236, 358, 821, 817, della superficie catastale complessiva di mq 1.900 (Are 19.00). Le p.

lle sono censite in mappa castale del Comune di San Marzano sul Sarno come depositato presso l'Ag. delle Entrate - Territorio di Salerno e precisamente sono indicate nel Catasto Terreni al:

- foglio 3, p.lla 236, classe 3, metri quadri 609;
- foglio 3, p.lla 358, classe 3, metri quadri 783;
- foglio 3, p.lla 821, classe 3, metri quadri 195;
- foglio 3, p.lla 817, classe 3, metri quadri 313.

Provenienza: I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di - *atto per notar OLGA FRIGENTI del 17/11/1979, rep. 226, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 28/11/1979 ai nn.28146/24751.*

Confini: p.lla 236

- nord, con p.lla 818 di altrui proprietà;
- ovest, con p.lla 821 stessa ditta catastale;
- sud, con p.lla 1962 di altrui proprietà;
- est, con p.lle 57 e 232 di altrui proprietà;

p.lla 358

- nord, con p.lla 818 di altrui proprietà;
- ovest, con p.lla 357 di altrui proprietà;
- sud, con p.lla 1962 di altrui proprietà;
- est, con p.lla 821 stessa ditta catastale;

p.lla 821

- nord, con p.lla 818 di altrui proprietà;
- ovest, con p.lla 858 stessa ditta catastale;
- sud, con p.lla 1962 di altrui proprietà;
- est, con p.lla 236 stessa ditta catastale;

p.lla 817

nord, con p.lla 818 di altrui proprietà;

ovest, con p.lla 236 stessa ditta catastale;

sud, con p.lla 57 di altrui proprietà e p.lla 231 stessa ditta catastale;

est, con p.lla 237 stessa ditta catastale.

Ai terreni identificati alle p.lle 236,821 e 358 si accede dalla piccola stradina che costeggia il fabbricato e che corre in direzione est-ovest, mentre alla p.lla 817 si accede direttamente dalla Via VI Traversa Marconi perché è prospiciente lato strada.

Legittimità urbanistica: come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica del 24 febbraio 2026, le p.lle e identificate tutte al foglio 3 e con n. 817, 358, 821 e 236 sono così inquadrare:

- p.lle 358, 821 e 236 ricadono in zona definita “Aree Agricole Produttive (AAP)” equiparata a zona omogenea “E” ex art. 2 D.M. 1444/68;

- p.lla 817 ricade in zona definita “Aggregati Edilizi in contesto Agricolo (AIA)”, equiparata a zona omogenea “E” ex art. 2 D.M. 1444/68.

Inoltre, tutte le particelle ricadono all’interno del vincolo idreologico mentre alcune di esse ricadono, seppur parzialmente, all’interno della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2025 art. 146.

L’intero territorio comunale è interessato da sopravvivenze archeologiche e di conseguenza tutte le richieste di titoli abilitativi e i provvedimenti pubblici che comportino interventi nel sottosuolo devono essere corredati dal nulla-osta da parte della Sovrintendenza per i Beni Archeologici delle province di Salerno Avellino e Benevento ex D.lgs 42/2004.

Prezzo base: € 60.375,00 (Euro sessantamilatrecentosettantacinque/00);

Offerta minima: € 45.281,25 (Euro quarantacinquemiladuecentoottantuno/25).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

*** **

MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 23:59 del 21 dicembre 2026 (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (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 è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato (v.cuomo@avvocatinocera-pec.it).

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; 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 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione - termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**.

L'importo della cauzione dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2021 R.G.E.** al seguente **IBAN IT 04 C 05033 15000 000000114896** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA**.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente (si precisa che la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali e le istruzioni ricevute.).

L'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità indicate nel presente avviso, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva (con accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente alla data della vendita).

*** **

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore delle vendite 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 con le modalità telematiche indicate nel presente avviso.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale www.astetelematiche.it accedendo allo stesso con le credenziali personali e le istruzioni ricevute. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'articolo 572, commi 2 e 3 c.p.c.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta. Se invece l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà dar luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) secondo il sistema dell'**unica offerta segreta**.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e la verifica circa l'ammissibilità delle offerte e avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, in modalità on-line, in cui paleserà la cifra massima per cui si intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta.

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.

Nella valutazione dell'offerta si terrà conto degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

*** **

IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio, improrogabilmente di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a pena di decadenza ex art. 587 c.p.c. .

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato, a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione

o, in alternativa, mediante consegna al professionista delegato di assegno/i circolare/i intestato/i al **“Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva 109/2021 R.G.E.”**.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, con le stesse modalità e sullo stesso conto corrente intestato alla procedura una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione. L'eventuale eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario, mentre l'eventuale differenza a debito dovrà essere versata a semplice richiesta del professionista delegato.

Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con dichiarazione resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 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 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 cancellaria delle esecuzioni immobiliari.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo con le modalità sopra indicate.

Il professionista delegato, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario, con precisazione analitica del credito in via ipotecaria e dei relativi criteri di calcolo, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme, provvederà a versare gli importi al creditore con valuta alla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca.

Avvenuto il versamento del prezzo sarà emesso dal Giudice dell'esecuzione il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.).

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- c) 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 prezzo base d'asta.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

*** **

PUBBLICITA'

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni, insieme all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima; nello stesso termine di quarantacinque giorni sarà pubblicato, in modo sintetico e riassuntivo, la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima sui siti internet www.idealista.it www.casa.it e www.bakeka.it; nel termine almeno di venti giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto saranno recapitate n. 200 missive pubblicitarie ai residenti nella zona dove è ubicato l'immobile pignorato con il sistema Postaltarget.

*** **

VISITE E RECAPITI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

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

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario, Avv. Valeria Cuomo, con studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19 (Email avv.valeria-cuomo@gmail.com Cell.: 3393142221).



Firmato digitalmente da:

Valeria Cuomo

*** **

ULTERIORI PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà, presso il suo studio in Nocera Inferiore alla Via G. Matteotti n. 19, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo ed esclusivo appuntamento, nei giorni di Mercoledì e Venerdì dalle ore 10 alle ore 12 tel. 08118897580 - cell. 3393142221 email avv.valeriacuomo@gmail.com.

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

Nocera Inferiore, l'1 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Cuomo