STUDIO LEGALE BIANCO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
AVV. GIOVANNA BIANCO
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
C.SO GARIBALDI N. 153 - TEL. 089 229633 - FAX 089 253300
e-mail: studio@studiolegalebianco.eu
84122 SALERNO - P.I. 03112760651

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2023 R.G.E.
AVVISO VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UN UNICO RILANCIO SEGRETO

La sottoscritta **Avv. Giovanna Bianco**, con studio in Salerno al C.so Garibaldi n. 153, nella qualità di Professionista delegato ex dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Troisi con ordinanza depositata il 2.11.2025 con la quale è stato disposto che la vendita avvenga con "modalità telematica asincrona con un unico rilancio segreto

AVVISA

che il giorno **28 GENNAIO 2027 alle ore 11,00**, con il prosieguo si svolgerà la **vendita telematica con modalità "asincrona" con un unico rilancio segreto** degli immobili descritti di seguito, sul portale internet (**http://www.astetelematiche.it**) del gestore della vendita telematica nominato (Aste Giudiziarie Inlinea Spa) alle modalità e condizioni di seguito riportate

DESCRIZIONE IMMOBILE
LOTTO UNICO
(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: Piena proprietà – quota 1/1 - NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 – Categoria D/8 – Classe 1 – rendita 4.304,00 Euro - Via Tenente Buonaiuto numeri 13/15 - Piano Terra
VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: euro 198.000,00
OFFERTA MINIMA: euro 148.500,00

Proprietà piena ed esclusiva, di immobile adibito ad esercizio commerciale di supermercato, ubicato in Via Tenente Buonaiuto, nel centro Urbano del Comune di Sarno. L'unità immobiliare consiste di ingresso con spazio per insegna e inserti pubblicitari che immette in ampio spazio esposizione e vendita con possibilità di installazione scaffalature ed altri stand per le merci, oltre che spazio cassa, ricezione clienti e vani accessori comprendenti: spazio ufficio soppalcato, vano deposito merci e servizi igienici. Detta unità si avvale altresì di corsia di spazio scoperto utilizzabile non per parcheggi auto, quanto piuttosto per movimentazione merci durante l'orario di apertura al pubblico.

Detta unità immobiliare esecutata consiste di area esposizione e vendita di accesso al pubblico per 287,68 mq, ufficio soppalcato per 10,45 mq, area bagni, deposito ed archivio per 67,40 mq e corridoio scoperto esterno di servizio per 42,85 mq. Lo stato effettivo dei luoghi, se confrontato con la planimetria catastale, evidenzia talune discrasie per mancata indicazione soppalco, apertura varchi di servizio, presenza di corpi scala e tramezzi diversamente disposti tra rappresentazione catastale e stato effettivo, oltre che naturalmente arredo, anche fisso, dell'esercizio commerciale con rivestimenti e componenti, ovviamente non rappresentate in planimetria catastale.

Si segnala che l'intero fabbricato, ivi compresi i livelli soprastanti, è stato interessato da Ordinanza Prot. 1757/2025 del 15/01/2025, per la risoluzione di problematiche relative a intonaci, frontalini,

parapetti che involgevano sia il sub. 13 esecutato, sia soprattutto, il sub. 12 ed il sub. 15, non esecutati, dello stesso fabbricato part. 3674 in via Tenente Luigi Buonaiuto. Il CTU ing. Luca Angelino con "*resoconto su interventi provvisionali a seguito di ordinanza di messa in sicurezza*" del 16.04.2025 ha attestato l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza dell'intero fabbricato ove è ubicato il bene pignorato.

Il bene è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

DATI CATASTALI: NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 – Categoria D/8 – Classe 1 – rendita 4.304,00 Euro - Via Tenente Buonaiuto numeri 13/15 Piano Terra.

CONFINI: L'unità immobiliare esecutata part. 3674 sub 13 confina nel suo insieme: a nord - ovest, sul fronte laterale tramite setti murari, con altre proprietà non esecutate, part.lle 3744, 3745, 3743 e 3740 e tramite ingresso di servizio, attualmente occluso da scaffalature, con cortile comune Verdiniello; a nord - est, sul fronte retrostante, tramite setto murario cieco con part.lla 3675 non esecutata.; a sud - est, sul fronte laterale tramite corsia di spazio scoperto di servizio con traversa secondaria di Via Celentano; a sud - ovest, sul prospetto principale, tramite ingresso ed ulteriore infisso civici 13/15, con marciapiede pubblico e Via Celentano.

L'intero fabbricato particella 13 ove è ubicata l'unità immobiliare non è provvisto di organismo condominiale.

ASPETTI EDILIZI: Dalla CTU si evince che:

Il Lotto Unico sub. 13 esecutato ed attualmente adibito ad attività commerciale al livello di pian terreno, afferisce a fabbricato di più livelli, la cui costruzione risale ad epoca anteriore al 01/09/1967, e che era stato ab origine concepito con destinazione, parte a ristorante e parte ad albergo, il tutto originariamente assentito con regolare Licenza Edilizia n°1908 prot. 885 del 03/04/1964 in variante a precedente Licenza n° 395 del 08/02/1962.

Mentre i livelli superiori del fabbricato risultano attualmente dismessi, il vano terraneo, originariamente adibito a sala ristorante, è stato rifunzionalizzato ad attività commerciale con Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA prot. 8463 del 26/04/2006, il tutto in conformità agli strumenti urbanistici e senza applicazione di provvedimenti sanzionatori.

Il **Valore d'asta/Prezzo di Riferimento** degli immobili costituenti il sopradescritto LOTTO UNICO oggetto di vendita è stabilito in **euro 198.000,00** corrispondente all'ultimo prezzo posto a base di vendita ribassato di un quarto.

L'Offerta Minima Presentabile ex art. 572 cpc è stabilita in **euro 148.500,00**, corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di ¼ (unquarto).

Pertanto ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al Valore d'asta/Prezzo di Riferimento, purché in misura non eccedente ad ¼ (unquarto) dello stesso ed in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 coc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, commi 2 e 3, cpc, nella formulazione introdotta dal decreto legge n.83/2015 (coordinato con la legge di conversione 06.08.2015 n.132)

****

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione di stima redatta dal CTU Ing. Luca Angelino depositata in data 27.01.2025 che sarà pubblicata sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*. (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).

- il delegato avvisa che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente, pertinenze, accessioni, vincoli e quote condominiali relative, così come identificati e descritti nella CTU redatta dall' Ing. Luca Angelino depositata in data 27.01.2025 agli atti della proc. esec. imm. n. 54/2023 e che potrà essere consultata dall'eventuale offerente presso lo studio del Professionista delegato, oltre che sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne le formalità, vincoli ed oneri anche condominiali a carico dell'acquirente nonché la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e la destinazione urbanistica degli stessi che abbiansi qui per ripetute e trascritte. L'aggiudicatario, in ogni caso, ove ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 DPR 380/2001 e dell'art.40 L.47/1985;
- il delegato avvisa che 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 e/o per la regolarizzazione catastale 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. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **http://www.astetelematiche.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'**Avv. Giovanna Bianco**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale, dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, **esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia** una dichiarazione di offerta sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo dovuto per legge con modalità telematica *(*da pagarsi su *pst.giustizia.it)*, da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata, contenente:

1) I dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta , stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi - in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, ed allegare copia di un valido

documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi pro quota il bene, nell'ipotesi di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., occorre produrre la dichiarazione, autenticata dal cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.)

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization (art.12 comma 2 DM 32/2015)

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (R.G.E.);

4) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale 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 (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 cpc) e del termine per il relativo pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;

9) il termine di pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento **non superiore a giorni centoventi dalla data di aggiudicazione;**

10) l'importo versato a titolo di cauzione;

11) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento. Ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali presenti nel CRO/TRN si dovranno inserire soli i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportati sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;

13) 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.

14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica" come sopra indicato dovranno necessariamente essere allegate telematicamente all'offerta:

15) Dichiarazione sottoscritta contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

16) Dichiarazione sottoscritta contenente l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

All'offerta dovrà essere allegato a pena di inefficacia:

17) copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione;

18) copia tessera sanitaria o documento equipollente contenente il codice fiscale dell'offerente e copia di valido documento di identità dell'offerente e corredato, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale in corso di validità, delibera assembleare);

- Se l'offerta è presentata da coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorrerà allegare copia di un valido documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se l'offerta è presentata da un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di valido documento di riconoscimento del minore;
-Se l'offerta è presentata da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta, a pena di inefficacia, dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta, a pena d'inammissibilità in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento dell'interdetto/inabilitato;

Se l'offerta è presentata da parte di persona giuridica, dovrà contenere, a pena d'inefficacia: a) copia del documento (ad esempio, visura aggiornata alla data di presentazione dell' offerta del registro delle imprese, atto costitutivo dell' impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara; b) copia di valido documento di identità e tessera sanitaria (o documento equipollente contenente il codice fiscale) del soggetto che sottoscrive la domanda di partecipazione;

- Se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, con esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine ai sensi dell'art. 12 comma 4 del DM 32/2015;
- Se l'offerta è presentata da un soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno ovvero, in caso di straniero non soggiornante, dovrà essere allegata la documentazione attestante la "condizione di reciprocità" tra lo Stato Italiano e il suo Stato di appartenenza o contenere l'indicazione del Trattato Internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano

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

In via alternativa, l'offerta : a) va sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure b) va 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).

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte e trasmesse, unitamente agli allegati, entro le ore 11,00 del giorno precedente quello fissato per la vendita QUINDI ENTRO IL GIORNO 27 GENNAIO 2027 ALLE ORE 11,00, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*. Al riguardo, si precisa 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici. 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.

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 è formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del sottoscritto delegato alla vendita: ***giovannabianco@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 deve essere formulata, secondo quanto innanzi evidenziato, esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente- Tutorial" pubblicato sul PVP), 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***. Come indicato all'interno del Manuale, onde evitare l'invalidazione tecnica dell'offerta da parte dei sistemi informatici Ministeriali, è necessario che il file da trasmettere tramite p.e.c. sia quello denominato "offerta_xxxxxxxxxxx.zip.p7m", che va allegato senza alcun tipo di alterazione di contenuto o di nome pena l'invalidazione del file e dell'offerta. 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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione e in conto prezzo, una somma pari al dieci per cento (10%) DEL PREZZO OFFERTO, esclusivamente tramite **bonifico** bancario irrevocabile sul conto corrente intestato a Trib.Nocera Inf.Proc.Es.N.54/2023 R.G.E-vincolato al G.E.

avente il seguente **IBAN: IT 21 W 05033 15000 000000114478**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane SCPA. **Il bonifico**, con **causale *"Trib. Nocera Inferiore proc. esec. imm. n. 54/2023 versamento cauzione"*.**

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile in alternativa alle modalità di cui sopra è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo posta elettronica certificata, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta non è efficace ex art. 571 cpc:

1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito,

2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 e sopra riportato quale valore d'asta/prezzo di riferimento,

3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa ed indicato nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi indicate.

4) se non perviene nelle modalità indicate nel presente avviso.

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il sottoscritto professionista delegato procederà il **GIORNO 28 GENNAIO 2027 ALLE ORE 11,00**, all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (http://www.astetelematiche.it) 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

All'atto della vendita, il sottoscritto professionista delegato:

* verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
* verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine sopra indicato;
* procederà ad abilitare i partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. In ogni caso,

i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Nel caso di mancata comparizione 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, c.p.c.

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 senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, 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 oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di più offerte valide e ammissibili, si procederà a gara nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.;

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 SUBITO DOPO IL COMPLETAMENTO DELLE VERIFICHE DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE ED AVRÀ UNA DURATA DI TRENTA MINUTI, durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui indicherà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.

ALLO SCADERE DEL TERMINE IL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO PROVVEDERÀ A VISIONARE LE OFFERTE SEGRETE E DICHIARERÀ AGGIUDICATARIO IL PARTECIPANTE CHE AVRA' OFFERTO LA CIFRA PIÙ ALTA SULLA BASE DELLE COMUNICAZIONI EFFETTUATE DAL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali.

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;

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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di eventuali oneri bancari).

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, nel termine perentorio onnicomprensivo, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

I) bonifico bancario sul conto corrente ove è stata versata la cauzione per la partecipazione alla gara telematica intestato a Trib.Nocera Inf.Proc.Es.N.54/2023 R.G.E-vincolato al G.E.. avente il seguente **IBAN: IT 21 W 05033 15000 000000114478**, acceso presso Banca Popolare delle Province Molisane SCPA con causale *"Trib. Nocera Inferiore proc. esec. imm. n. 54/2023 saldo prezzo"* (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

II) Oppure consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore procedura esecutiva n.54/2023 R.G.E.;

Qualora il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: I) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; II) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (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) con

detrazione di un accantonamento per spese di procedura, nella misura che si indica sin da ora nel 20%, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, oltre il saldo del prezzo, dovrà versare mediante bonifico bancario su altro conto corrente (le cui coordinate saranno comunicate al solo aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione) anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della eventuale differenza, oltre IVA se dovuta.

Pertanto tutti i compensi e le spese relative al trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione di formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, comunicazione a pubbliche amministrazioni ed ogni altro onere fiscale, da versarsi nella misura del 15%, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o salva restituzione della differenza, cedono a carico dell'aggiudicatario.

L'emissione del decreto di trasferimento potrà aver luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la prima casa o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiaralo mediante dichiarazione scritta al professionista delegato**.** Il mancato inoltro, da effettuarsi nel medesimo termine per il saldo del prezzo, delle dichiarazioni afferenti le agevolazioni fiscali autorizzerà il professionista delegato ad emettere il decreto di trasferimento ex art 586 c.p.c. privo di ogni forma di agevolazione tributaria.

DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585 CO. 4 C.P.C. (inserito con d.lgs. n. 149/2022).

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*".

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e di mancato deposito della dichiarazione di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c., secondo le modalità e i termini innanzi illustrati, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'intera cauzione versata, a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 cpc ed ex art. 177 Disp. att.cpc.

Gli immobili vengono venduti liberi 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; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 cpc, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

In ogni caso il professionista delegato provvede ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 cpc chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il Professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 cpc ed assume, ai sensi dell'art. 590 cpc**,** determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al Giudice dell'Esecuzione.

Il professionista delegato provvede 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.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI (hhtp://www.abi.it/).

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio.

In ogni caso, per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le norma del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione tra cui l'art. 173 quater.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio legale Bianco in Salerno al C.so Garibaldi n. 153 tel 089/229633-253300, previo appuntamento telefonico.

Del presente avviso ai sensi dell'art. 490 cpc, nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc sarà fatta pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/, pubblicità on-line sul sito internet www.astegiudiziarie.it (sul quale saranno pubblicati anche l'ordinanza di nomina del sottoscritto professionista delegato depositata il 2.11.2025 e la relazione di stima innanzi richiamata). Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Bakeca.it

L'avv. Giovanna Bianco, nella qualità,

AVVERTE

- che il Custode Giudiziario dei beni pignorati è l'avv. Giovanna Bianco 3357329901, con studio in Salerno al C.so Garibaldi n. 153 mail studio@studiolegalebianco.eu - pec giovannabianco@pec.it cui è possibile rivolgersi per ogni ulteriore informazione.
- che le visite agli immobili oggetto del presente avviso di vendita verranno effettuate, unitamente al custode giudiziario, previo appuntamento con lo stesso. La richiesta dovrà pervenire tramite apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/ cui è possibile accedere dalla scheda del lotto posto in vendita.

Salerno lì 18.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanna Bianco

Firmato digitalmente da: GIOVANNA BIANCO
Data: 18/11/2026 20:09:38