

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 91/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L'Avv. Gerardo Belcore, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 01.10.2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 91/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, premesso che il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto sussistenti i presupposti affinché la vendita abbia luogo nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con le modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), 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, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 22 gennaio 2027, alle ore 16:00, si procederà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it – alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in presenza di più offerte ammissibili, all'avvio della VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO, ai sensi degli artt. 571, 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito indicati.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, la gara avrà luogo con le modalità telematiche meglio specificate nel prosieguo del presente avviso e ciascun offerente ammesso potrà formulare un'unica ulteriore offerta segreta nel termine previsto per lo svolgimento della gara.

Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato alle **ore 16:00 del giorno 21 gennaio 2027.**

LOTTO 1: *Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso box auto, facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Nocera Superiore (SA), Viale Kennedy n. 36. DATI CATASTALI LOTTO 1: appartamento al quinto piano, scala B, interno 10, censito al N.C.E.U. al Foglio 4, particella 2324 (ex particella 1898), subalterno 27, Cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 149 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita catastale € 361,52; box auto al piano seminterrato, censito al Foglio 4, particella 2324 (ex particella 1898), subalterno 57, Cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita catastale € 36,26.*

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al quinto piano della scala B, servito da ascensore, composto da ingresso in ampio salone, cucina abitabile, ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e disimpegno, oltre a un ampio terrazzo e due balconi. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 152,60 mq. È compreso nel lotto un box auto al piano seminterrato, destinato al ricovero di un'autovettura, con superficie lorda di circa 23,77 mq e superficie commerciale di circa 11,89 mq. L'appartamento si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete; il box versa in cattivo stato di conservazione. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale, la perizia segnala difformità dell'appartamento, tra cui l'altezza interna indicata catastalmente in m 2,90 a fronte di quella reale e assentita di m 2,55, la trasformazione di un vano finestra in vano balcone e la presenza di una porzione di terrazzo realizzata in assenza di titolo abilitativo, per la quale è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Il box risulta catastalmente conforme. I costi stimati per la regolarizzazione e le ulteriori detrazioni considerate dall'esperto sono già stati computati nella determinazione del valore finale di stima.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 209.000,00 (duecentonovemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00).

Detenzione del bene: l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare.

LOTTO 2: *Piena ed intera proprietà di appartamento ad uso abitativo facente parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), I Traversa Via Giovanni Falcone n. 25 (Via Tv ss. 266), scala C, interno 15, piano quarto. DATI CATASTALI LOTTO 2: appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 18, particella 6039, subalterno 39, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 397,67.*

DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'appartamento, servito da ascensore, è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno/pranzo con balcone, cucina con balcone, corridoio/disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. La superficie lorda è pari a circa 108,85 mq e la superficie commerciale a circa 111,54 mq. Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente accettabile. La perizia segnala difformità catastali e urbanistico-edilizie relative, in particolare, alla diversa posizione della porta interna di accesso alla sala da pranzo e alla diversa distribuzione degli spazi interni nell'area di ingresso rispetto agli

elaborati autorizzati. I costi stimati per la regolarizzazione, pari complessivamente a € 3.000,00, sono già stati detratti dal valore finale di stima.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

OFFERTA MINIMA: € 102.750,00 (centoduemilasettecentocinquanta/00).

Detenzione del bene: l'immobile è occupato dalla proprietaria, terza datrice di ipoteca.

Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere raccolta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, Ing. Massimiliano Mancuso, di cui gli interessati sono onerati di prendere accurata e attenta visione e che sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sugli ulteriori siti di pubblicità individuati per la procedura.

PREZZO BASE D'ASTA

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** minore del prezzo base, purché **non inferiore al 75% del valore d'asta/prezzo di riferimento** ed in particolare:

- ✓ **LOTTO 1: OFFERTA MINIMA € 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00), oltre imposte come per legge.**
- ✓ **LOTTO 2: OFFERTA MINIMA € 102.750,00 (centoduemilasettecentocinquanta/00), oltre imposte come per legge.**

In caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile, qualora l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, la stessa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente.

Qualora l'unica offerta ammissibile sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, ma non inferiore all'offerta minima sopra indicata, la stessa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga, sulla base di circostanze specifiche e concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista delegato procederà alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita; nel secondo procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai conseguenti adempimenti.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto stimatore nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura della procedura, con i relativi oneri posti a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega. Restano altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché la quota del compenso del professionista delegato e le relative spese generali nella misura prevista dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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

La perizia dell'esperto stimatore è parte integrante e sostanziale del presente atto, anche circa la situazione di fatto e di diritto ed in relazione a richieste di sanatorie e conformità alle licenze edilizie e planimetrie catastali ed in relazione alla provenienza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

1. Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è: **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it**;

Il Referente della Procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, **avv. Gerardo Belcore**.

2. Offerta: modalità di presentazione e contenuto.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - esclusivamente in via telematica - 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.) tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica 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.

L'offerta, **sottoscritta digitalmente** dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente:** nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).** Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità di quest'ultimo), 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 un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., bisognerà allegare la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età, la stessa 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 un valido documento di riconoscimento del minore. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione di una visura camerale dalla quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) 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.
- o) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Tenuto conto che il modulo ministeriale non contiene tutti i dati richiesti per la validità dell'offerta, l'offerente, con separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta, deve produrre:

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

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'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal 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 entro le ore 16:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita e, quindi, entro le ore 16:00 del 21 gennaio 2027 al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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. In questa ultima ipotesi (trasmissione 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) la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 (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 dovrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita g.belcore84@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 verrà 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.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione, di importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato **esclusivamente mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al seguente IBAN: IT57B0503315000000000116683 acceso presso la Banca Popolare delle Province soc. coop. per a..

Il bonifico, con causale **“versamento cauzione lotto ____”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte e, quindi, **entro le ore 16:00 del 21 gennaio 2027.**

È onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico idonee a garantire che l'importo sia accreditato sul conto corrente della procedura entro il suddetto termine.

Qualora, nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle medesime, il professionista delegato non riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il relativo versamento, da disporsi entro tre giorni lavorativi. Nel caso in cui l'offerente sia stato ammesso alla gara, detto termine decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte.

Modalità di pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, mediante il pagamento sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel già richiamato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Gara telematica e aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato esclusivamente nel giorno e nell'ora fissati per le operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, mediante comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno **22 gennaio 2027, alle ore 16:00**, il professionista delegato procederà preliminarmente alla verifica delle offerte formulate, della correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e dell'effettivo accredito della cauzione entro il termine sopra indicato.

In caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile, si procederà secondo le condizioni sopra indicate.

In caso di presentazione di **più offerte ammissibili**, il professionista delegato avvierà la gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, **un'unica ulteriore offerta in aumento**.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche preliminari di ammissibilità delle offerte ed avrà una durata di **trenta minuti**, durante i quali ciascun offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, indicando la cifra massima per la quale intende conseguire l'aggiudicazione.

Ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti soltanto alla scadenza del termine di durata della gara.

Decorso il predetto termine, il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti la maggiore offerta formulata e trasmetterà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento e dei relativi offerenti.

Il professionista delegato procederà quindi alle determinazioni finali sulle offerte ed all'eventuale aggiudicazione.

La migliore offerta sarà individuata tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti criteri:

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata;
- c) a parità anche di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- d) a parità anche del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo risultante all'esito della gara sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Qualora il miglior prezzo risultante all'esito della gara sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato non procederà all'aggiudicazione e provvederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti costituiscono mero ausilio alla consultazione della vendita, restando il portale del gestore l'unico canale ufficiale per lo svolgimento delle operazioni.

Qualora nel corso della gara non siano formulate offerte in aumento, il professionista delegato procederà comunque all'individuazione della migliore offerta sulla base delle offerte originariamente presentate, applicando i criteri sopra indicati.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti ipotesi:

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

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 valore d'asta/prezzo di riferimento. In tale ipotesi il professionista delegato assegnerà al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito della nota analitica di precisazione del credito, con distinta indicazione di capitale, interessi e spese e, in caso di credito assistito da privilegio ipotecario, della quota garantita e di quella eventualmente chirografaria.

Entro i successivi 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, il professionista determinerà l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per quello del custode giudiziario, per le spese conseguenti al decreto di trasferimento e per le ulteriori spese della procedura, nonché l'eventuale conguaglio dovuto dall'assegnatario.

Al soggetto istante sarà quindi assegnato termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio, all'esito del quale gli atti saranno trasmessi al Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, qualora nell'offerta non sia indicato alcun termine o sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il predetto termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Il saldo del prezzo potrà essere versato:

a) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al seguente IBAN: IT57B0503315000000000116683 ai fini della verifica della tempestività del versamento avrà rilievo la data dell'ordine di bonifico;

ovvero

b) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura Esecutiva n. 91/2024 R.G.E.".

Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione a titolo di multa, oltre alle ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà comunque al versamento del prezzo secondo le modalità sopra indicate. Il professionista delegato provvederà quindi al versamento in favore del creditore fondiario, nei limiti della parte del

credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e sulla base della precisazione analitica del credito e delle coordinate bancarie comunicate dal creditore.

Entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma forfettaria per gli oneri e le spese di trasferimento, ivi comprese quelle relative alla registrazione ed alla cancellazione dei gravami, pari in via generale al 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero alla minore somma eventualmente comunicata dal professionista delegato previa verifica della sua capienza.

All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese effettivamente sostenute e provvederà alla restituzione delle somme eventualmente versate in eccedenza.

In caso di mancato versamento del saldo delle spese, il professionista delegato ne riferirà al Giudice dell'Esecuzione, provvederà all'accantonamento delle somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e il decreto di trasferimento potrà essere emesso soltanto all'esito dell'integrale versamento delle spese dovute.

Il Professionista delegato provvederà alle formalità di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, alla voltura catastale e agli adempimenti necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con imputazione all'aggiudicatario delle spese e della quota di compenso poste a suo carico dalla legge e dall'ordinanza di delega.

Il sottoscritto professionista avvisa, altresì, che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

Dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

L'assolvimento di tale obbligo costituisce condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, comma 1, c.p.c..

Pubblicità ed Informazioni

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante le forme e nei termini stabiliti dall'ordinanza di delega.

Il Professionista Delegato provvederà direttamente alla pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, ai sensi degli artt. 490, comma 1, 570 e 591-bis c.p.c., almeno **45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto**, mediante inserimento

dell'avviso contenente la descrizione commerciale degli immobili, il valore d'asta, l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data della vendita, nonché dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita epurato dei riferimenti alla persona dell'esecutato, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie.

Per le ulteriori forme di pubblicità il Professionista Delegato si avvarrà della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, cui saranno trasmessi l'avviso di vendita, l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. e la relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente al modulo di richiesta di pubblicità.

Saranno effettuati i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano Il Corriere del Mezzogiorno, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- invio di n. 200 missive pubblicitarie mediante il sistema **Postaltarget**, a residenti nella zona in cui sono ubicati gli immobili, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema **Rete Aste Real Estate**, sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeca.it**, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in forma sintetica la descrizione degli immobili, il valore d'asta e l'offerta minima;
- realizzazione, a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, del **Virtual Tour 360°** degli immobili posti in vendita e pubblicazione dello stesso sui siti www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv.

Ciascun interessato potrà richiedere di visitare gli immobili esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando la funzione "Prenota visita immobile". Il custode giudiziario è l'avv. Gerardo Belcore, con studio in Nocera Inferiore (SA), Via Lanzara n. 33, tel. 081.3142853, cell. 3204552534, e-mail gerardobelcore@gmail.com, PEC g.belcore84@avvocatinocera-pec.it.

Nocera Inferiore, lì 20.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gerardo Belcore