TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 7/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luigi Bobbio

Delegato alla vendita: Avv. Carmencita D'Amore

Il sottoscritto Avv. Carmencita D'Amore, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via L. Fava n. 5, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luigi Bobbio, del 01.10.2026, come corretta con provvedimento del 16.10.2026 quanto alla descrizione del lotto e con provvedimento del 27.10.2026 quanto al valore d'asta, nell'ambito della procedura immobiliare n. 7/2025 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, al fine di procedere alle operazioni di vendita senza incanto ex art. 570 e seguenti c.p.c. dei beni immobili pignorati, di seguito descritti, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 19 gennaio 2027.

DATA DELLA VENDITA: 20 gennaio 2027 alle ore 15:30; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara tra gli offerenti.

MODALITÀ DELLA GARA: in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con unico rilancio segreto.

TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA: trenta minuti dall'avvio della gara, che avrà luogo il 20 gennaio 2027 al termine delle verifiche di ammissibilità delle offerte.

DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE: 20 gennaio 2027, alla scadenza del termine di svolgimento della gara.

Il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 15:30**, si svolgerà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – la **VENDITA**

TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA del seguente lotto:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ (quota di 1/1) – spettante ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni – dell'appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Roccapiemonte (SA), alla Via Viviano n. 4, piano secondo, interno 7, composto da zona giorno con ambiente unico (cucina e salone), due camere da letto, corridoio di distribuzione, bagno, due ripostigli e balcone di pertinenza esclusiva, della superficie catastale di 113 mq (108 mq escluse aree scoperte); confinante a Nord con Via Viviano, ad Est con area adibita a parcheggio pubblico e fabbricato di diversa proprietà, a Sud e ad Ovest con fabbricato di diversa proprietà; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte (SA) al Foglio 3, Particella 617, Subalterno 15, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. € 326,66.

L'appartamento è inserito nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Adinolfi 1", di sette piani fuori terra, con accesso da Via Viviano n. 4 tramite androne condominiale dotato di vano scale e ascensore; secondo la relazione di stima l'unità si presenta in buono stato di conservazione, con superficie residenziale netta di mq 93,00 oltre balcone di mq 17,10.

Regolarità edilizia e urbanistica: il fabbricato risulta edificato in forza di licenza edilizia, i cui atti e grafici non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune di Roccapiemonte (come da attestazione dell'Ufficio Tecnico comunale). La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi; sono state riscontrate difformità distributive interne (modifiche dei tramezzi, senza interessamento di strutture portanti né variazioni di volume) prive di titolo edilizio, regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001, con costi stimati dall'esperto in € 2.600,00. Non è stato reperito il certificato di agibilità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Non risultano ordini di demolizione.

Oneri condominiali: secondo quanto attestato dall'amministratore del condominio e riportato nella relazione di stima, le spese ordinarie ammontano a circa € 216,00 annui e risultano quote condominiali non versate per complessivi € 2.449,55 (importo aggiornato a settembre 2026). Si richiama quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. in ordine alle spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata con il proprio nucleo familiare; non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura.

La liberazione avverrà a cura del custode giudiziario secondo quanto indicato nel paragrafo "Importanti avvertimenti".

Il bene è gravato da ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo fondiario, oltre che dalla trascrizione del pignoramento, formalità che saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 62.933,64 (sessantaduemilanovecentotrentatré/64 euro)

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del valore d'asta, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore a **€ 47.200,23 (quarantasettemiladuecento/23 euro)**.

OFFERTA MINIMA: € 47.200,23 (quarantasettemiladuecento/23 euro), pari al 75% del valore d'asta.

Il tutto come meglio specificato, evidenziato e riportato nella relazione di stima dell'esperto Ing. Cecilia De Conciliis (REV.1), che viene pubblicata unitamente al presente avviso corredata di documentazione fotografica.

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della perizia di stima redatta dall'esperto Ing. Cecilia De Conciliis.

VENDITA

L'immobile viene posto in vendita in osservanza della normativa regolamentare per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015.

La vendita avrà luogo, con modalità telematiche, innanzi al professionista delegato, Avv. Carmencita D'Amore presso il suo studio, mediante collegamento alla piattaforma web www.astetelematiche.it il giorno e nell'ora sopra indicati.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Avv. Carmencita D'Amore.

Modalità di presentazione delle offerte e contenuto delle stesse.

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 anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it 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 e della sottoscrizione digitale, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo, dovuto per legge con modalità telematica (pst.giustizia.it), 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 del codice fiscale** 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 e del codice fiscale di quest'ultimo, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione. **Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale** da parte di 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. **Le indicazioni concernenti lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto dovranno essere contenute in apposita dichiarazione da allegare all'offerta d'acquisto**. **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 o da un interdetto o da un inabilitato**, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, 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). All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che presenta l'offerta. **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 del documento (es. certificato del registro delle imprese) dal 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;
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, **da allegare all'offerta d'acquisto**;
q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

r) documentazione (**da allegare**) attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

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 rispetto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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 ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

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 e della sottoscrizione digitale**, dovrà essere inviato, entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 19/01/2027, 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 sul sito internet pst.giustizia (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 potrà essere formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita. 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.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 7/2025 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore, vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane – al seguente IBAN IT91 H050 3315 0000 0000 0116 697.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione - Proc. Es. Imm. N. 7/2025 Tribunale di Nocera Inferiore", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito **ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (OVVERO ENTRO IL 19/01/2027)**.

Dunque, è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente

intestato alla procedura ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Il sottoscritto professionista delegato procederà il giorno 20/01/2027 alle ore 15:30 all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, all'udienza di vendita telematica avrà luogo, esclusivamente, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti (tenuto conto delle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e ss. c.p.c. e di quelle speciali di cui all'ordinanza di vendita);
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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, pertanto, 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/connessione 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.

In caso di presentazione di unica offerta ammissibile: a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato; b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, in misura però non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione di circostanze specifiche e concrete da indicarsi nel verbale, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso di presentazione di più offerte ammissibili, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema **dell'unica offerta segreta con modalità asincrona.**

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le 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 paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

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

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

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.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini) dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà versare il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 7/2025 R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane – al seguente IBAN IT91 H050 3315 0000 0000

0116 697 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 7/2025 R.G.E.

Poiché il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo del prezzo al professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato provvederà a versare al creditore fondiario, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, la parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., nei limiti dell'80% del prezzo ricavato dalla vendita.

Il mancato versamento del prezzo nel termine sopra indicato comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, nonché le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo, con cauzione pari al cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione c.d. antiriciclaggio ex art. 585, comma 4, c.p.c.); pur non avendo tale termine natura perentoria, la resa della dichiarazione costituisce condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di fondo per le spese di trasferimento ed altri oneri (es. registrazione, trascrizione, voltura, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria pari al QUINDICI per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio), mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 7/2025 R.G.E., oppure mediante versamento sul conto corrente che sarà comunicato al momento dell'aggiudicazione. In caso di mancato versamento del saldo spese non si farà luogo all'emissione del decreto di trasferimento.

IMPORTANTI AVVERTIMENTI

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L’eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo il caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario).

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

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

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

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.

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.

VISITE

Gli interessati all’acquisto hanno diritto di esaminare il bene in vendita prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita deve essere inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Le visite saranno programmate nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell’identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITA’ ED INFORMAZIONI

Così come disposto dall’ordinanza di delega, il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all’ordinanza di vendita (come corretta con provvedimenti del

G.E. del 16.10.2026 e del 27.10.2026), alla planimetria e ad un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita (come corretta con provvedimenti del G.E. del 16.10.2026 e del 27.10.2026) ed alla relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), sarà altresì pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, unitamente al virtual tour 360° del bene, pubblicato anche su www.reteaste.tv.

Si procederà, inoltre: alla pubblicazione dell'avviso per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Corriere del Mezzogiorno" almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; alla pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima; all'invio, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Carmencita D'Amore con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via L. Fava n. 5, cell. 3471812574 / tel. 081925888, PEC c.damore@avvocatinocera-pec.it, email damorecarmencita@gmail.com.

Il Professionista Delegato

Avv. Carmencita D'Amore