

AVV. FRANCESCO CALIFANO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Via E. Siciliano n.37 84014 - NOCERA INFERIORE (SA)  
Tel. e fax: 081-5178089 e-mail: [avv.francescocalifano@gmail.com](mailto:avv.francescocalifano@gmail.com)  
Cell. 328-6225322 pec: [f.califano81@avvocatinocera-pec.it](mailto:f.califano81@avvocatinocera-pec.it)

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 88/2022 R.G.E.*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

**I° ESPERIMENTO**

Il sottoscritto **Avv. Francesco Califano**, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore del 27.08.2024, specificando che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno eseguite presso il suo Studio in Nocera Inferiore(Sa) alla via E. Siciliano n.37, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**DÀ ATTO E AVVISA**

che il giorno **20/12/2024** alle ore **18:00**, innanzi a sé e presso il suo Studio in Nocera Inferiore alla via E. Siciliano n.37, procederà alla **vendita senza incanto** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della **vendita telematica "asincrona con unico rilancio segreto"** tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione tecnica di stima a firma dell'arch. Stella Mancuso, depositata in data 20/01/2024 nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare n.88/2020 RGE Tribunale di Nocera Inferiore, nel rispetto della normativa di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n.32 del compendio immobiliare descritto di seguito.

**DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di una porzione di fabbricato in stato grezzo da completare**, sito nel Comune di Nocera Superiore (SA) al quale si accede da un cancello su via Trieste identificato con civico n.88.

La predetta porzione di fabbricato è costituita da n.5 appartamenti in piano terra rialzato e n.6 appartamenti in piano primo, per una superficie utile grezza di circa **795 mq.**, oltre a n.12 box auto con spazi deposito, nel livello di sotto strada, per una superficie utile grezza, delimitata esclusivamente da pilastrate, di circa **321 mq.**

Il manufatto grezzo non è stato realizzato per la sua interezza e, oltre ai due piani fuori terra destinati ad appartamenti, è organizzato in due corpi scala, corte comune di ingresso e movimentazione antistante il prospetto principale e rampa,

attualmente sterrata, da rendere carrabile per l'accesso agli spazi di manovra comuni all'autorimessa organizzata per box auto, copertura da completare in impermeabilizzazione e finiture nonché sistemazione ferri di attesa.

Attualmente risultano posti in opera gli elementi strutturali e parte delle tramezzature esterne ed interne; restano da completare in toto infissi, pavimenti, intonaci, tinteggiatura, impiantistica, oltre al completamento degli interventi in copertura, alla sistemazione del verde attrezzato e del piazzale, al completamento della rampa di ingresso all'autorimessa e all'allestimento dei diaframmi di separazione dei box nella pilastrata insistente nel livello di sotto strada.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il predetto lotto unico è distinto nel **N.C.E.U.** del Comune di Nocera Superiore (SA), al foglio **3**, part. **3763** e risulta composto da n.23 immobili, in corso di costruzione, così suddivisi:

#### **Piano terra** (appartamenti)

- Sub. **38** ;
- Sub. **39** ;
- Sub. **41** ;
- Sub. **42** ;
- Sub. **44** ;

#### **Piano primo** (appartamenti)

- Sub. **51** ;
- Sub. **52** ;
- Sub. **53** ;
- Sub. **54** ;
- Sub. **55** ;
- Sub. **58** ;

#### **Piano seminterrato** (box auto/deposito)

- Sub. **35** ;
- Sub. **16** ;
- Sub. **17** ;
- Sub. **23** ;
- Sub. **24** ;
- Sub. **25** ;
- Sub. **26** ;
- Sub. **31** ;
- Sub. **32** ;
- Sub. **33** ;
- Sub. **34** ;
- Sub. **36** .

Il pignoramento si estende a tutte le *pertinenze*, comprese le **seguenti "parti comuni"** (*beni comuni non censibili*), sempre in stato grezzo a completarsi, ubicati sulla particella 3763 (fol.3):

- Sub. **8** (*cancello con ingresso dalla pubblica via Trieste*);

- Sub. **11** (*corte comune di ingresso e movimentazione antistante il prospetto principale*);
- Sub. **15** (*rampa attualmente sterrata per l'accesso all'autorimessa*);
- Sub. **13** e sub. **14** (*due corpi scala*).

Con riferimento agli **ulteriori aspetti catastali** si evidenzia che, pur non esistendo planimetrie catastali dei singoli subalterni, trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione, esiste tuttavia una **planimetria generale assentita**, che permette di individuare senza alcun margine di perplessità i subalterni oggetto di esecuzione, oltre ad un elenco immobili dell'intero fabbricato. L'intero fabbricato part. 3763, inoltre, compare in mappa wegis Foglio 3 – Nocera Superiore. Il tutto, risulta allegato alla relazione dell'esperto stimatore.

### **CONFINI**

Il Lotto Unico (come sopra configurato) è nel suo complesso delimitato e confinante così come indicato nella perizia dell'esperto stimatore cui si rinvia.

### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

Come risulta dalla perizia di stima dell'esperto stimatore l'intero fabbricato, solo in parte alienato a terzi e per la gran parte pignorato, risulta pervenuto alla società esecutata per acquisto dalla società omissis, con sede in Cava de' Tirreni, con "*atto di Vendita sottoposta a condizione sospensiva*" a rogito Notaio D'AQUINO LUIGI REP. 23929 del 10/05/2011, registrato a Pagani il 23/05/2011 al n°4383/1T, trascritto a Salerno il 26/05/2011 ai numeri R.G. 20982 ed R.P. 15744, nota rettificata a mezzo di successive note di trascrizione pubblicate il 23/03/2012 agli R.G. 11704/R.P. 9905 e R.G. 11705/R.P.9906.

La condizione sospensiva non si è verificata per "*Atto di constatazione di mancato avveramento*" (ovvero del non esercizio del Diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione e più precisamente della Soprintendenza Archeologica delle Province di Salerno ed Avellino) sempre a rogito Notaio D'AQUINO LUIGI 06/03/2012 REP. 25072, registrato il 02/04/2012 al n°2536/1T e recepito come Annotazione a margine delle suddette Formalità di trascrizione in data 15 ottobre 2013 ai n.ri R.G. 3.371 e R.P.3.372.

Con riferimento alla **provenienza ultraventennale** si precisa che alla società omissis, con sede in Cava de' Tirreni, il compendio era pervenuto dalla società omissis con atto del Notaio Fimiani del 24.06.2002 REP. 96128 trascritto il 05/07/2002 ai numeri R.G. 24899 ed R.P. 18469.

Alla società omissis detta originaria consistenza era pervenuta in virtù di atto di conferimento in sede di aumento di capitale sociale con atto a rogito del NOTAIO CARLO CALABRESE del 23/12/1972 trascritto il 30/01/1973 ai numeri R.G. 6503 ed R.P. 6135.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

La consistenza immobiliare in oggetto era stata concepita originariamente come afferente ad un più ampio opificio industriale risalente a data anteriore il 01/09/1967.

Successivamente è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n°114 del 10/11/1982; poi, una Concessione Edilizia in Variante n°39 del 01/10/1995.

In seguito è stato istruito Permesso di Costruire per opere di ristrutturazione, P.D.C. n°95 dell'11/12/2006; a sua volta, oggetto di numerose varianti e Titoli edilizi minori tra cui Comunicazione inizio Attività n°3411 del 23/02/2007, P.D.C. in Variante n°43 del 01/12/2011, Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 6780 del 06/04/2012.

Il Titolo Edilizio più recente, verso cui tende l'ultimazione del fabbricato grezzo, si richiama alla Denuncia di Inizio Attività prot.0017088/2016 del 16/06/2016, con Comunicazione Inizio Lavori avvenuta il 09/03/2017 Prot. 0006011/2017 su Parere favorevole rilasciato precedentemente dal Ministero Beni, Attività Culturali e Turismo in data 29/09/2016.

A tal fine l'esperto stimatore, a seguito del rilascio, in data 11.06.2024, da parte del Comune di Nocera Superiore *del certificato di destinazione urbanistica*, ha precisato che "l'ultimo PUC è datato 2017 ed è ancora in vigore; pertanto, resta invariata la vigente normativa urbanistica sotto la quale è stato richiesto l'ultimo Titolo Abilitativo relativo al 2017".

In ogni caso, secondo quanto precisato dall'esperto nella perizia di stima, resta in facoltà dell'Aggiudicatario/Assegnatario proseguire nell'Iter edilizio già tracciato e/o alternativamente interfacciarsi con gli Enti preposti per ottenere specifiche autorizzazioni volte al completamento dell'opera, con perfetto allineamento di stato effettivo finale dei luoghi, rappresentazione catastale e rappresentazione edilizia.

L'immobile ricade in "zona B2 - insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato" ed "in ipotesi di tracciato dell'Antica Cinta Muraria di Nuceria" (tav.2.2.1.a delle disposizioni strutturali del Piano Urbanistico Comunale e tav. 3.3.1.a delle disposizioni programmatiche del Piano Urbanistico Comunale); in "Decreto del Soprintendente Regionale n.16 del 28.10.2004" della Tav. 1.2.3. della carta dei Vincoli (I beni archeologici) del Piano Urbanistico Comunale; in "Delimitazione Centro Abitato ai sensi dell'art.4 del D. Lgs. 285 del 30.4.1992" della Tav. 1.2.4.a della carta dei vincoli (Le fasce di rispetto) del Piano Urbanistico Comunale.

Il rischio frane e idraulico è nullo.

### **VINCOLO ARCHEOLOGICO ED EVENTUALE ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE**

L'area di sedime del fabbricato risulta gravata da Vincolo legale Archeologico a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, emesso in data 28/10/2007 Rep. 16/2007 e trascritto a Salerno il 28/05/2005 ai numeri R.G. 265143 e R.P. 18674.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'eventuale aggiudicatario non è esonerato dal pagamento del prezzo nei termini di seguito indicati.

Tuttavia, la definitività del decreto di trasferimento è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte della predetta Pubblica Amministrazione, da esercitarsi ai sensi dell'art. 61, comma primo, del D. Lgs.

42/2004 (cd. *Codice dei Beni Culturali e del paesaggio*) nel termine di giorni 60 successivi alla denuncia di trasferimento ai sensi dell'art. 59 del medesimo D.lgs. 42/2004, da effettuarsi alla Soprintendenza territorialmente competente a cura dell'aggiudicatario e/o del professionista delegato.

In caso di esercizio della prelazione da parte della Pubblica Amministrazione, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione del prezzo versato.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA**

Sui subalterni distinti nel NCEU del Comune di Nocera Superiore n. 55 e n. 16 (fol.3, part.3763), facenti parte del lotto unico, grava una domanda giudiziaria di esecuzione in forma specifica, trascritta il 02.08.2021 ai num. RG 32422/RP 25847, pendente innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore e rubricata al n. 2972/2021 R.G., la quale non potrà essere cancellata con la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

La predetta porzione di fabbricato grezzo risulta attualmente dismessa e non occupata dalla società debitrice eseguita.

Tuttavia, le chiavi di accesso del cancello prospiciente la pubblica via Trieste n.88 e la recinzione metallica delimitante l'area comune antistante il prospetto principale della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, oltre alla Custodia giudiziaria e alla debitrice eseguita, risultano nella disponibilità anche dei proprietari degli edifici e dei subalterni circostanti, non oggetto di esecuzione.

### **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO**

L'esperto stimatore nella determinazione del valore di stima ha debitamente tenuto conto dello stato dei luoghi, dello stato di realizzazione grezzo nonché di quello di conservazione del manufatto, dell'ambito di ricaduta e del *carattere comune* con altri subalterni non eseguiti delle *aree pertinenti*.

**Il prezzo a base d'asta del lotto unico è fissato in Euro 500.000,00 (cinquecento mila/00 euro).**

### **OFFERTA MINIMA**

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità meglio indicate in seguito, **un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base**, purché in misura non inferiore al 75% del valore d'asta, **e quindi non inferiore ad Euro 375.000,00 (trecento settantacinquemila/00 euro).**

### **CAUZIONE MINIMA**

L'offerente – con le modalità di seguito indicate – è tenuto a versare una somma pari al **10% ( il dieci per cento) del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Custode giudiziario** del complesso immobiliare è il sottoscritto professionista delegato Avv. Francesco Califano, con studio in Nocera Inferiore alla Via E. Siciliano 37, Tel./Fax 081-5178089, E-Mail [avv.francescocalifano@gmail.com](mailto:avv.francescocalifano@gmail.com)

Le **visite presso l'immobile** devono essere prenotate attraverso il sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) cliccando sul pulsante **Prenota visita immobile** nella sezione "*Beni inclusi nel lotto*" della pagina dell'inserzione relativa alla presente vendita pubblica.

\* \* \*

Il Professionista Delegato

**AVVISA**

- che gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione. Gli interessati all'acquisto, pertanto, sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima del 20.01.2024 redatta dall'esperto stimatore arch. Stella Mancuso, depositata nel fascicolo telematico della Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2022 RGE Tribunale di Nocera Inferiore, che sarà pubblicata sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ;
- che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita (eccezion fatta per le formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento innanzi indicate), eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico del soggetto aggiudicatario.

\* \* \*

Il Professionista Delegato, premesso che la partecipazione alla presente vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, altresì

**DÀ ATTO E AVVISA**

delle seguenti

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E  
DISCIPLINA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA SENZA INCANTO**

- 1. CONTENUTO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: entro il 19/12/2024 alle ore 23.59** ciascun interessato all'acquisto, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. - tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge - è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia<sup>1</sup> (o *trasmettendola a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata come di seguito indicata*), una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per legge da versarsi con modalità telematica ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it))<sup>2</sup>, contenente, **a pena di inefficacia**;

---

<sup>1</sup> Per la presentazione delle offerte andranno seguite le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)). Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 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.

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

Il *vademecum* per pagamento telematico del bollo digitale è reperibile al seguente indirizzo internet [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_2\\_14&contentId=DOC5493](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_2_14&contentId=DOC5493).

(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 l'ulteriore precisazione che:

(a.1) in caso di comunione legale dei beni tra coniugi, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento di quest'ultimo, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene, in caso di aggiudicazione (per escludere, invece, il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge tramite il partecipante renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. allegandola all'offerta);

(a.2) in caso di presentazione da parte di un minorene, l'offerta 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 allegando copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

(a.3) in caso di presentazione da parte di un interdetto o un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, 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 allegando copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

(a.4) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

(a.5) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

(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) il **prezzo offerto** e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. L'indicazione del **prezzo offerto** potrà essere:

- **pari o superiore al prezzo base d'asta;**



- *oppure inferiore al prezzo base d'asta ma comunque non inferiore all'importo del prezzo base d'asta ridotto di ¼ e nello specifico, quindi, non potrà essere inferiore ad € 375.000,00;*

- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (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;  
**Detta dichiarazione deve altresì contenere**, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta:
- (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) **copia di valido documento di identità** dell'offerente e, se necessario, copia di valida documentazione che ne comprovi i poteri e/o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare);
- (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- (u) 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, c.c.*, la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- (v) l'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art.585 c.p.c.

L'offerta, **alternativamente**, potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata;  
*oppure*
- 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 sottoscrizione con firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di Posta Elettronica Certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (*fermo restando che tale seconda*

*modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);*

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione 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), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si avvisa che 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 all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del delegato alla vendita: [f.califano81@avvocatinocera-pec.it](mailto:f.califano81@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 intenderà 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 esibizione della 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.

2. **CAUZIONE:** L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui di seguito si riportano **le coordinate IBAN IT88C0514276270CC1636056189** acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore intestato a " **TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ES. RGE 88/2022 VINCOLATO ORDINE G.E.**".

A tal riguardo si avvisa che "il bonifico, con causale "VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito **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. Pertanto, qualora nel 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 caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci, precisando che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

3. **INEFFICACIA DELL'OFFERTA**: ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., **l'offerta non è efficace**:

- a. se perviene oltre il termine stabilito;
- b. se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e sopra riportato;
- c. se l'offerente non presta **cauzione** alternativamente:
  - **a mezzo bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa IBAN: **IT88C0514276270CC1636056189** **accesso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore intestato a“ TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ES. RGE 88/2022 VINCOLATO ORDINE G.E.”**, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto*; il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita o comunque in tempo utile da consentire le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**;
  - *oppure mediante fideiussione autonoma*, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione sarà rilasciata in favore della procedura esecutiva e sarà escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente dovrà comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.;

4. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**: ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

5. **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**: le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Si avvisa che le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

**La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni 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.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede 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.

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

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.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza del G.E. del 01.05.2024.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue: nell'**ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni

caso espressamente nel verbale)

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'**ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) Il professionista delegato procederà ad avviare una **gara telematica nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** (che avrà luogo con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista 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;

c) 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**6. GARA TRA GLI OFFERENTI:** La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA.**

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 nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà una durata di TRENTA MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione. PRECISAZIONI: 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

7. **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE:** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato che procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in (cui integralmente si rinvia).
8. **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:** 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.  
Il professionista delegato provvede:
  - a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
  - b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai

creditori – l’ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l’ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall’assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell’eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

9. **SALDO PREZZO:** Si avvisa che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall’aggiudicazione (**TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022**).

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente di seguito riportato: IBAN **IT88C0514276270CC1636056189** acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore intestato a “ **TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ES. RGE 88/2022 VINCOLATO ORDINE G.E.**” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico) con causale “Saldo prezzo proc n. 88/2022 RGE Tribunale di Nocera Inferiore”; **oppure:** ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. 88/2022 R.G.E.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **cinquanta per cento (50%)** del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.

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

che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

A tal riguardo, si precisa che **l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 20% necessario per pagare i compensi degli ausiliari, salva la restituzione al creditore fondiario dell'eventuale residuo.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, **l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231.**<sup>3</sup>

**10. SALDO SPESE ED ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ COLLEGATE AL TRASFERIMENTO:** nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri** (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) **e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di importo a coprire le spese di trasferimento,** tenendo presente le agevolazioni fiscali di cui usufruisce l'acquirente nonché il regime fiscale del debitore, da versarsi con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario sul conto corrente di seguito riportato IBAN IT88C0514276270CC1636056189 acceso presso la Banca di Credito Popolare – Filiale di Nocera Inferiore intestato a“ TRIB. NOCERA INFERIORE PROC. ES. RGE 88/2022 VINCOLATO ORDINE G.E.”** con causale “Saldo spese proc n. 88/2022 RGE Tribunale di Nocera Inferiore” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva, n. 88/2022 R.G.E.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà

---

• <sup>3</sup> Al riguardo, si precisa che l'assolvimento di tale obbligo di rendere la citata dichiarazione costituisce **una condizione necessaria** per la pronuncia del decreto di trasferimento (cfr.art.586 co.1 cpc e 585 co.4 cpc).



agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- in ogni caso, **l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario** (cfr. Cass. Civ. n.4447/2023, secondo cui *“l'omesso versamento impedisce l'adozione del decreto ex art.586 c.p.c. e consente al giudice dell'esecuzione di adottare, senza rigidi automatismi, le iniziative più opportune in relazione alle peculiarità della fattispecie, non escluso, in caso di persistente ed ingiustificato inadempimento, l'estremo rimedio della revoca della aggiudicazione”*);
- **le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.**

Il Professionista delegato stesso provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni. Cadono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese eventualmente occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. Il Professionista delegato, una volta terminati gli adempimenti fiscali e prelevato il proprio compenso, procederà a restituire le somme versate in eccedenza dall'aggiudicatario a titolo di spese.

#### **11. PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 1, c.p.c., il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c. sarà inserito, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, su un apposito sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c., ed in particolare sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari (*invio di missive con il sistema Postaltarget, pubblicazione sui siti Internet e realizzazione di un Virtual Tour 360°*) verranno materialmente eseguiti dalla società EDICOM FINANCE S.r.l. (oggi Gruppo Edicom S.p.a.).

#### **12. VARIE**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Garavirtuale.it ai seguenti recapiti:

- Centralino: 0418622235
- Email: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:00 e

dalle 14:30 alle 18:30, il venerdì fino alle 17:30

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Si ricorda, infine, che vi è la possibilità, per gli aggiudicatari di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è consultabile presso il sito internet dell'ABI ([www.abi.it](http://www.abi.it)) o presso lo studio del Professionista delegato. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, il cui recapito telefonico è consultabile sempre sul sito internet dell'ABI o presso lo studio del Professionista delegato.

### **13. RINVIO**

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

Nocera Inferiore, lì 19/9/2024

Il Professionista Delegato  
**Avv. Francesco Califano**