



Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore
IMMOBILIARE-NOCERA

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al
n. 8/2019 R.G. Esec.

NUOVE CONDIZIONI DI VENDITA
PROVVEDIMENTO ALLEGATO AL VERBALE DI UDIENZA DEL
12 MAGGIO 2026



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

nella persona di Salvatore Di Lonardo,

considerato che all'odierna udienza del 12 maggio 2026 il professionista delegato è stato autorizzato all'espletamento di un nuovo tentativo di vendita al prezzo base di euro 49.066,36;

ritenuto di dover mutare le originarie condizioni di vendita;

DISPONE

che il professionista espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il professionista delegato/custode specifichi nell'avviso di vendita che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato



che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

- che il professionista delegato inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia l'"offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

- in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa. Inoltre, l'avviso di vendita dovrà contenere la seguente specificazione: ***"A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile".***

Il professionista indicherà la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza.

- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;

- in terzo luogo, e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:

il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**



(ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE.**

Cauzione

DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente



ordinanza);

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

DISPONE:

- 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).**

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita



(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. / R.G.E.;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda 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.;

- che, 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 abbia 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.**

Per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi 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;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al **quindici per cento (15%)** del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;
- **per i soli terreni agricoli, al venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione ovvero ad una somma di importo inferiore, previa conferma da parte del delegato in ordine alla capienza di tale importo a coprire le spese di trasferimento;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista depositi 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 accantoni una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- **l'emissione del decreto di trasferimento abbia 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 quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;**

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza;

e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione delle somme



eccedenti nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo 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;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: EDICOM FINANCE SRL;
- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: www.garavirtuale.it;
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

AUTORIZZA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sopra indicato ad essere censito sul registro di cancelleria, come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul



portale delle vendite pubbliche, con incarico di delegato agli adempimenti propedeutici alla vendita sul Siecic esecuzioni;

OFFERTA

DISPONE:

- che l'offerta possa 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;

- che all'offerta siano **allegati**:

- che all'offerta siano **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) 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; e) 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;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del



Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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);**

- 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, 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;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

- che le coordinate IBAN del conto corrente intestato alla procedura per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire



l'accredito entro il termine di presentazione delle offerte. 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 termine fissato per la presentazione delle offerte.

Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista 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;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sia 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;

- 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 e per l'effetto:

AUTORIZZA il professionista delegato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura al fine di procedere alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari nei termini sopra precisati;

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale, presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

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

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

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- la gara 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE:

- che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

DISPONE:

- che il professionista delegato provveda 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;

- che il professionista delegato provveda: 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.

4. PUBBLICITA' LEGALE

DISPONE:

contenuto e termini della pubblicità

- che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento sul **“portale delle vendite pubbliche”** - **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.asteannunci.it **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. invio **almeno trenta (30) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4. pubblicazione sui siti Internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it, nonché eventuali ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati - **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita - di



un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima;

6. realizzazione a cura di EDICOM FINANCE SRL del Virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su sul portale **www.asteannunci.it**, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

- che ogni ulteriore adempimento pubblicitario debba essere preventivamente autorizzato dal giudice;

modalità operative della richiesta di pubblicità

- che tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati siano eseguiti a cura del professionista delegato;

- che, in particolare, sotto il profilo operativo il professionista delegato proceda come segue:

- **alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche provveda il professionista delegato ai sensi degli artt. 490 c.1, 570 e 591 bis n. 2 c.p.c.;**
- gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. EDICOM FINANCE SRL a seguito di richiesta alla stessa da parte del professionista delegato facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) **almeno 75 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte. Detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con una delle seguenti modalità: La richiesta dei detti servizi dovrà essere effettuata a mezzo mail al seguente indirizzo: info.nocerainferiore@edicomspa.it - Tel. 041/5369911 - Gruppo Edicom spa.

- il testo dell'avviso di vendita inserito per estratto sul quotidiano (laddove previsto) sia redatto dalla società EDICOM FINANCE SRL e controllato ed approvato dal custode/professionista e contenga, in particolare unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c., ubicazione e tipologia del bene, descrizione sommaria del bene, valore d'asta del bene, offerta minima per l'aggiudicazione, data e ora della vendita, luogo della vendita, nome e recapito



telefonico del custode giudiziario, dove reperire maggiori informazioni (cancelleria, siti internet).

- che il professionista delegato abbia cura, sotto la propria responsabilità, di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- ove il creditore procedente sia un istituto di credito, acquisire e poi precisare all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale del creditore procedente;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;

- che il custode/professionista sia altresì tenuto a comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo, secondo le seguenti modalità:

- rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

- in area riservata tramite modulo online a disposizione per l'aggiornamento degli esiti in tempo reale sul sito;

- rivolgendosi al referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso la cancelleria.

- che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario (se soggetto diverso) entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità legale e che, in ogni caso, i singoli creditori e gli offerenti abbiano la facoltà di depositare la suddetta documentazione il giorno fissato per la vendita.

A tal riguardo si precisa che le società che curano i servizi di pubblicità sono autorizzate a non dare corso agli adempimenti richiesti in presenza di fatture non pagate per i servizi di pubblicità ex art. 490 co. 2 e co. 3 svolti in



precedenza.

5. VISITE

DISPONE, letto art. 560, quinto comma, c.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 59 del 2016, convertito con modificazioni con legge n. 119 del 2016:

Il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine:

- il custode dovrà evadere la richiesta nel termine massimo di giorni 15 da quello in cui la stessa risulta visibile sul portale delle vendite pubbliche.
- il custode dovrà programmare le visite scadenando giorni ed orari per ogni singolo richiedente evitando che gli offerenti si possano incrociare anche solo alla fine o all'inizio di ciascuna visita.
- il custode, anche durante la visita, dovrà adottare opportune cautele affinché l'identità di ciascun offerente non sia resa nota ad alcuno, tranne che al custode stesso, specialmente ove il bene sia ancora materialmente occupato;
- durante le visite il custode dovrà porsi come unico interlocutore nei rapporti con l'offerente e con l'eventuale occupante;
- il custode sarà l'unico, oltre il GE, ad avere accesso al nominativo degli interessati alla visita;



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,

DELEGA il medesimo professionista per gli **adempimenti successivi alla vendita** e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente:

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali



modificazioni intervenute;

- provvederà altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

- **al decreto di trasferimento dovranno essere allegati i documenti dimostrativi della pubblicità effettuata in seno agli esperimenti di vendita;**

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate.

Una copia del decreto di trasferimento dovrà essere consegnata anche al debitore, ove occupante il bene posto in vendita e non costituito nella procedura.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei RR.II. della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa. Trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Contestualmente il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria.

Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.





IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DELEGA il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e per l'effetto:

DISPONE che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti prescrizioni generali e, segnatamente, il professionista:

- indicherà nel verbale di aggiudicazione il termine (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione) entro cui i creditori dovranno inviare le note di precisazione del credito;

- inviterà nel verbale di aggiudicazione o, comunque, con atto successivo: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo);

- il professionista considererà tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice;

- il professionista, non oltre trenta giorni dal deposito del decreto di trasferimento (ovvero dell'ultimo decreto di trasferimento, in caso di più beni) redigerà la bozza del progetto di distribuzione e la trasmetterà al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni ovvero dopo aver disposto che il professionista delegato proceda alle modifiche, lo depositerà fissando l'udienza per la sua approvazione, con l'avvertenza che i creditori potranno depositare nel fascicolo telematico eventuali osservazioni fino a dieci giorni prima dell'udienza; in caso di osservazioni, il delegato provvederà, entro cinque giorni dall'udienza, ad inoltrare le proprie considerazioni su quanto eccepito dai creditori;

- il professionista presenzierà all'udienza di discussione del progetto di



distribuzione e provvederà a trarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione.

DISPONE che il professionista – a seguito del provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione ex art. 598 c.p.c. o del provvedimento di attribuzione ex art. 510 c.p.c. – proceda a porre in esecuzione il piano di riparto o il provvedimento di attribuzione con l'effettuazione dei relativi pagamenti e degli adempimenti consequenziali nei termini indicati.

SI PRECISA CHE LE ATTIVITÀ INERENTI AL DEPOSITO DELLA BOZZA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E DELLA PROPOSTA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE SULLA BASE DEI MODELLI IN USO PRESSO L'UFFICIO DELLO SCRIVENTE MAGISTRATO E SECONDO LE DIRETTIVE CHE SARANNO DI VOLTA IN VOLTA IMPARTITE

Si comunichi alle parti e al professionista delegato

12/05/2026

Il giudice dell'esecuzione
Salvatore Di Lonardo

