

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIRI

Procedura esecutiva immobiliare n. 9/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO

L'Avv. Attilio Gargano, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 26.11.2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 9/2021 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, premesso che il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto sussistenti i presupposti affinché la vendita abbia luogo nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con le modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 17 giugno 2026, alle ore 11:00, si svolgerà – tramite la piattaforma www.astetelematiche.it – la VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO CON UNICO RILANCIO SEGRETO e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., secondo il sistema dell'unico rilancio in modalità asincrona, del bene immobile di seguito indicato:

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Pagani (SA) alla Piazza Sant'Alfonso 16/B, piano 3; composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e quattro camere e due balconi con esposizione a Sud e Ovest, attualmente utilizzato dal terzo esecutato come suo studio professionale. Confinante a Nord con Sub 62, Sud con Piazza Sant'Alfonso, Est con Sub 60 e ballatoio condominiale, Ovest con viale comune. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani è riportato al foglio 9, particella 4545 Subalterno 61 – cat. A/2 – classe 3 – vani 6,5 – superficie catastale mq. 166 – R.C. euro 604,25. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'edificazione è avvenuta in virtù della Licenza Edilizia del 12/03/1963 cui è conforme lo stato dei luoghi

DESCRIZIONE DEL LOTTO

APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di un fabbricato condominiale, sito in Piazza Sant'Alfonso n° 16/B nel Comune di Pagani (SA). L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale costituito da due edifici gemelli, a torre, identificati in licenza edilizia del 12/03/1963 come “fabbricato orientale e occidentale”. Agli edifici si accede dal viale comune lungo la direttrice Sud-Nord. L'abitazione staggiata

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

fa parte del fabbricato orientale, il quale si articola in un piano terra adibito ad attività commerciali e da ulteriori sette piani ad uso abitativo e uffici. L'immobile si trova in zona centrale del comune di Pagani, con ottima disponibilità di servizi, attività commerciali e collegamenti con i Comuni limitrofi. Il fabbricato è provvisto di ascensore e dotato di amministrazione condominiale. Il corpo di fabbrica presenta una forma regolare a pianta rettangolare, la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato a telai multipli, i solai sono del tipo latero-cementizio gettati in opera, la scala a "C", al centro della quale è posizionato il blocco ascensore, è stata realizzata in cemento armato con travi a ginocchio. La compagnatura esterna, parzialmente in blocchi di tufo e in laterizi in doppia foderata, è rivestita da intonaco civile tinteggiato con idropittura acrilica per esterni. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a seguito della D.I.A. del 14.01.2005.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 157.500,00 (euro centocinquantesette milacinquecento/00).

OFFERTA MINIMA: € 118.125,00 (centodiciottomilacentovecinque/00 euro).

Detenzione del bene: L'immobile è utilizzato dal terzo esecutato come suo studio professionale.

Ogni altra informazione più dettagliata potrà essere raccolta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, Arch. Fabio Fiorenza, di cui gli interessati sono onerati di prendere accurata e attenta visione e che sarà pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO BASE D'ASTA

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

LOTTO UNICO: OFFERTA MINIMA: € 118.125,00 (centodiciottomilacentovecinque/00 euro), oltre imposte come per legge

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base (valore d'asta / prezzo di riferimento dell'immobile) la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo a base d'asta, il sottoscritto professionista delegato può far luogo alla vendita ed all'aggiudicazione quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c..

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nell'ordinanza di vendita nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

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

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

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

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

1. Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è la società: **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;**

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c.: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **WWW.ASTETELEMATICHE.IT**;

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

2. Offerta: modalità di presentazione e contenuto.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto - **esclusivamente in via telematica** - personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*) **tramite il modulo web “Offerta Telematica”** fornito dal Ministero Della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it e secondo le indicazioni riportate nel manuale per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, **sottoscritta digitalmente ed in regola con il bollo – pari ad € 16,00 –**, dovuto per legge pagato con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente**: nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, **con allegazione di copia di un valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare).** Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, lo stesso dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge non offerente (con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo), al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione.

Nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., bisognerà allegare

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa.

In caso di offerta d'acquisto presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, per la partecipazione alla vendita). Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un minore di età, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del minore e dei genitori che sottoscrivono l'offerta. Qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e dovrà essere allegata una visura camerale della ditta e copia di un documento di riconoscimento dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia una società o un ente, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o dell'ente (compresa la partita IVA) ed i dati identificativi del legale rappresentante, con allegazione di una visura camerale dalla quale emergano i poteri conferiti all'offerente e copia del documento di identità dell'offerente.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015,

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- q) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;
- r) copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;
- s) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

L'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; 3) se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura secondo le modalità temporali di seguito indicate.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovranno essere inviati entro le 24 ore antecedenti il giorno fissato per la vendita e, quindi, **entro le ore 11.00 del 16 giugno 2026** al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, **ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati**, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o **in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. In questa ultima ipotesi (trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015) la trasmissione

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta, trasmessa all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Modalità di pagamento della cauzione

Il pagamento della cauzione (il cui importo non dovrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**) dovrà essere effettuato mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 9/2021 acceso presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. P.A. al seguente IBAN: IT 65 V 05142 76270 CC1636064393.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale “versamento cauzione lotto unico”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. E', quindi, onere dell'offerente acquisire presso la

Studio Legale

*Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346*

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

Le somme versate a titolo di cauzione da parte degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico bancario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Modalità di pagamento del bollo

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

Gara telematica e aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti avverranno tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche, contenenti le offerte, saranno aperte dal professionista delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati per l'udienza di vendita telematica.

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

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 nell'ordinanza.

Nel caso di mancata comparizione/connessione dell'offerente o degli offerenti, l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In caso di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato

Studio Legale

*Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346*

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

all'offerente; b) se l'offerta è inferiore rispetto a tale prezzo base, in misura però non superiore ad un quarto, il sottoscritto professionista delegato può dar luogo alla vendita quando ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nel caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4, c.p.c.. In particolare: 1) 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; 2) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; 3) 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.**

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;

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

Studio Legale

*Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346*

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

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.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l’elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l’unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L’eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell’offerta).

All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara.

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

Studio Legale

*Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346*

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

Il sottoscritto professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà : 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.

Versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

L'aggiudicatario, entro il termine onnicomprensivo di centoventi (**120**) giorni (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), dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), dovrà versare il saldo del prezzo ed una ulteriore somma per le spese di trasferimento, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario, salva la successiva restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza o integrazione ove necessario. Il saldo del prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 9/2021 acceso

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. P.A. al seguente IBAN: IT 65 V 05142 76270 CC1636064393. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di spese di trasferimento ed altri oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), che sono a carico dell'aggiudicatario, una somma forfettaria, pari al quindici per cento (15%) del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva R.G.E. 9/2021 acceso presso la BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. P.A. al seguente IBAN: IT 44 V 05142 76270 CC1636064674.

In alternativa, il saldo prezzo e la ulteriore somma a titolo di spese di trasferimento potrà essere corrisposta a mezzo assegni circolari non trasferibili da consegnare al professionista ed intestati a Tribunale di Nocera Inferiore – Procedura esecutiva n. 9/2021 R.G.E.

Ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire, al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n° 231 (dichiarazione cd. antiriciclaggio).

A tal riguardo si precisa che l'art. 587 c.p.c. – come modificato dal d.lgs. n° 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa “se nel termine stabilito (sopra indicato) non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma”.

In tale evenienza 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi 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

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346

P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it

E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

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.

Il Professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario.

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

Pubblicità ed Informazioni

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Professionista Delegato sul **“portale delle vendite pubbliche”** presso il Ministero della Giustizia mediante inserimento sul suddetto portale **almeno 45 gg. 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.

Il Professionista Delegato, curerà, affidando all'uopo incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. gli ulteriori seguenti adempimenti:

-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.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

-invio **almeno venti (20) 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;

Studio Legale

Avv. Alfonso Gargano – Avv. Attilio Gargano
Via C. Astarita, 44 Pagani (SA) Tel. e Fax 081 3356629 - 3463975346
P.e.c: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it
E-mail: studiolegale_gargano@yahoo.it

-pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet **Idealista.it, Casa.it, BaKeca.it**– **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima.

Si rende noto che è prevista la possibilità, per i partecipanti alle aste, di ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L’elenco delle banche aderenti all’iniziativa per il Tribunale di Salerno è pubblicato presso il sito internet dell’ABI, nonché acquisibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato. Si invita, in ogni caso, gli aggiudicatari a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso il professionista o presso il sito internet dell’ABI.

Ciascun interessato potrà procedere alla visita del bene, previo appuntamento con il custode giudiziario - Avv. Attilio Gargano con studio in Pagani (SA) alla Via C. Astarita n° 44 tel. 081.3356629, cell. 3463975346, email: studiolegale_gargano@yahoo.it pec: a.gargano66@avvocatinocera-pec.it -, da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell’area ad essa riservata, con la funzione Prenota visita immobile.

Pagani, 10.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Attilio Gargano