

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 79/2023 ad istanza della AMCO – Asset Management Company S.p.a. e per essa, quale mandataria la Cribis Credit Management Srl, rapp.ta e difesa dall'Avv. Gianfranco Caggiano.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Maria Carmen Sena, con studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, 4, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Troisi del 24 novembre 2025, e successive modificazioni e/o integrazioni;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;
- esaminata la Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Ing. Gaetano Caiafa, depositata in data 06.06.2025;
- vista l'ordinanza di delega del 24 novembre 2025, con la quale si dispone che il gestore della vendita telematica sia la società Astalegale.net Spa e che il portale per la gestione della vendita telematica sia il sito <http://www.spazioaste.it>, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **05 (cinque) giugno 2026, alle ore 10,00**, presso il suo studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, n.4, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, in **Lotto unico** del compendio pignorato di seguito descritto.

LOTTO UNICO (in CTU): Piena proprietà (100/100) appartamento per civile abitazione sito in Pagani alla Via De Gasperi, n.8, identificato nel Catasto fabbricati del predetto comune al foglio 9, particella 5393 sub 7, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 193, piano primo".

Gli immobili vengono posti in vendita per l'intera proprietà, così come identificati e valutati dall'Ing. Gaetano Caiafa nella relazione di stima agli atti e nella successiva integrazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive, con gli eventuali diritti sulle parti comuni e quote condominiali, per legge, destinazione e consuetudine, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi. Si precisa, altresì, che ogni eventuale ulteriore oblazione, adempimento, onere, imposta e/o sanzione, relative alle difformità esistenti e/o modifiche catastali saranno a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernente la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, e 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 o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il prezzo base, pari a quello di stima e all'ordinanza di vendita, è stabilito in **Euro 144.334,41 (Centoquarantaquattomilatrecentotrentaquattro/41) per il lotto unico**. Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base, purché in misura non superiore ad un quarto, e quindi non inferiore ad Euro 108.250,81 (Centoottomiladuecentocinquanta/81).

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione agli atti e dalla relazione dell'esperto risulta, **fermo l'obbligo da parte dell'offerente di prendere visione direttamente della perizia di stima, e di rendersi edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili**, risulta che:"

Destinazione urbanistica: Nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Pagani datato 26/05/2025 è riportato che "Visto gli atti d'Ufficio inerenti la Normativa di Attuazione del P.R.G adottato in data

09.10.1984 e approvato con Decreto del Presidente della Provincia e pubblicato sul B.U.R.C. n° 2 del 14.01.1991" certifica che "la particella catastale n.ro 5393 del foglio n. 9 (nove) ricade in zona tecnica omogenea "**B residenziale**". Inoltre in tale certificato è riportato che "Nel P.R.G. vige la seguente Normativa Tecnica **P.R.G – zona "B Residenziale...; Regolarità Urbanistica: Concessioni Edilizie n°378-379 e 380 (pratiche 8-9 e 10/1980) rilasciate in data 08/05/1980 dal Sindaco del Comune di Pagani e rispettive successive tre varianti 426 del 18/03/1981; 427 del 18/03/1981 e 437 del 22/10/1981 relative alla costruzione di un complesso immobiliare denominato Parco delle Magnolie; abitabilità rilasciata per l'immobile di cui al precedente punto in data 15/06/1983. In data 22/10/1981 il Comune di Pagani ha rilasciato alla società omissis A. la Concessione Edilizia n°437, pratica edilizia n°189/80, in "variante prospettica alla Concessione n°378 del 7/5/1980 (fabb. "A") su suolo *distinto in catasto al foglio 9 particella 335*". In data 15/06/1983 il Comune di Pagani ha rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura. L'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 "*piante*" relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 presentava le seguenti difformità: la muratura perimetrale che delimita il soggiorno è avanzata rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 "*piante*" relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983, con un conseguente incremento della superficie interna al lordo delle murature determinato dal C.T.U. dal confronto tra le sue misure e quelle riportate o ricavabili da una lettura in scala del grafico della suddetta concessione pari a 8,38mq.; la muratura perimetrale della stanza da letto 3 dalla risega del balcone del soggiorno al lato opposto ha una larghezza di 4,80m., inferiore di 0,50m, rispetto al valore di 5,30m indicata per tale dimensione nei grafici della suddetta concessione, con una conseguente riduzione della superficie interna al lordo delle murature pari a 1,12mq.; la muratura perimetrale che delimita lo studio e il bagno è arretrata rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 "*piante*" relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983, con un conseguente decremento della superficie interna al lordo delle murature determinato dal C.T.U. dal confronto tra le sue misure e quelle riportate o ricavabili da una lettura in scala del grafico della suddetta concessione pari a 8,13mq.; modifiche della sagoma e dei prospetti connessi alle sopra riportate variazioni delle murature perimetrale, connesso anche alla mancata realizzazione di una finestra sul lato nord, e cioè, su quello prospettante su via Olivella; l'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna pari a 2,85m. inferiore di 25cm., corrispondente al 8,06%, rispetto al valore dell'altezza utile di 3,10m riportata nella sezione dei grafici della suddetta concessione; Il balcone del soggiorno ha una larghezza massima pari a 7,60m, valore superiore di 0,24m., corrispondente al 3,26% rispetto al valore di 7,36 ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia. Il C.T.U. sottolinea che tale percentuale del 3,26% è inferiore al valore del 4% indicato dall'art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq.; Il balcone dello studio ha una profondità massima pari a 2,53m, valore superiore di 0,53m., corrispondente al 26,50% rispetto al valore di 2,00m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia Il C.T.U. sottolinea che tale percentuale del 3,26% è superiore al valore del 4% indicato dall'art.34 bis del**

D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq.; Aveva una differente distribuzione degli spazi interni, connessa ad una relativa differente realizzazione dei tramezzi; Il C.T.U. specifica che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, la modifica delle murature perimetrali del fabbricato ha comportato una variazione in pianta dell'appartamento, una modifica della sagoma e dei prospetti del fabbricato che ha comportato un complessivo decremento della superficie interna dell'appartamento al lordo della muratura pari a 0,87mq. (8,13mq. + 1,12mq. - 8,38mq.) a parere dello scrivente, le sopra riportate difformità dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 "piante" relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 possono essere sanate presentando l'opportuna pratica presso gli Enti competenti, a meno del balcone a cui si accede dallo studio che ha una larghezza e soprattutto una profondità che superano il valore del 4% indicato dall'art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq. Ciò in conseguenza dell'arretramento della muratura perimetrale del fabbricato in tale zona, come più dettagliatamente esposto in precedenza. Il C.T.U. sottolinea che a suo parere è possibile sanare anche la maggior profondità di tale balcone dello studio in considerazione che essa non è dovuta ad una maggior sporgenza rispetto a quanto previsto nei grafici della suddetta concessione edilizia, ma ad un arretramento della muratura perimetrale in tale zona che, per i motivi esposti in precedenza è sanabile, ed in considerazione che tale balcone è allineato a quello del sovrastante livello del fabbricato e che, quindi la sua sanabilità non altera il decoro del fabbricato, ma anzi il suo arretramento, in mancanza di arretramento anche del balcone del livello superiore altererebbe tale decoro.". Si dà atto e si avvisa che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, 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, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta di acquisto per la vendita senza incanto, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente e, in regola con il bollo assolto con modalità telematica (pst.giustizia.it), dovrà essere trasmessa **esclusivamente con modalità telematica**, tramite il modulo web "**Offerta telematica**" (o trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata), fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore www.garavirtuale.it. 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 telematica dovrà essere presentata entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la presentazione dell'offerta, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare un suo valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, 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, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento di identità e del codice fiscale; nel caso di persona giuridica, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale o delibera assembleare); in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (va allegata copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta). Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto indicato nell'autorizzazione preventiva 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 dell'esecuzione) e dovrà essere allegata copia di un valido documento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia di un valido documento e del codice fiscale del minore o dell'interdetto o dell'inabilitato;
- 2) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- 3) l'indicazione dell'anno e del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 4) il numero o altro identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al minimo innanzi indicato;
- 9) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento 20%) non superiore a centoventi giorni;
- 10) L'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione;
- 12) L'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 13) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. 26.02.2015, n.32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. 26.02.2015 n. 32 utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 15) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
- 16) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
- 17) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

All'offerta di acquisto dovranno allegarsi:

- a) copia di un valido documento di riconoscimento, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale e certificazione camerale);
- b) fotocopia del tesserino del codice fiscale e/o partita Iva;
- c) se coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- d) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lettera f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- e) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;
- f) se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia dell'autorizzazione del Giudice tutelare con attestazione di conformità e copia di valido documento e codice fiscale del minore, interdetto o inabilitato;
- g) se l'offerente è una persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese aggiornato) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- h) documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione, pari al dieci per cento del prezzo offerto, nonché del bollo;
- i) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta;
- j) L'autorizzazione al trattamento dei dati personali, con dichiarazione separata da allegarsi all'offerta.

In via alternativa, l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo 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 (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 e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 della posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;** b) **l'offerente deve procedere al pagamento del bollo 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 precisa che, **esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio alla casella di posta elettronica certificata del delegato alla vendita avvmariacarmensena@pec.ordineforense.salerno.it; **nel caso 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 viene 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: l'importo della cauzione, nella misura del dieci per cento (10%) del prezzo offerto deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva **“Tribunale di Nocera Inferiore Proc.esec. R.G.E. 79/2023” n.00000114633** acceso presso la Banca Popolare delle Province Molisane, con il seguente codice **IBAN:IT 52 J 05033 15000 000000114633**, con la causale **“Versamento cauzione”**; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO IL TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, quindi entro il giorno precedente la data della vendita**, è onere, quindi, dell'offerente acquisire presso la 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità dell'offerta e la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta (entro il giorno precedente la data della vendita), l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

L'offerta di acquisto è **irrevocabile** ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano trascorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta, per cui potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva anche in caso di assenza dell'offerente (Si precisa che la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it., accedendo alla stessa con le credenziali personali e le istruzioni ricevute).

L'offerta, inoltre, non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate, mediante bonifico sul conto corrente bancario suddetto intestato alla procedura esecutiva **(con accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente la data della vendita)**.

Esame delle offerte e gara tra gli offerenti: le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore delle vendite telematiche, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti ha 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) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente e degli offerenti sarà comunque disposta l'aggiudicazione, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, essa è senz'altro accolta, se, invece, l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, purché in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita nel caso ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c. Nella valutazione dell'offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione, a parità altresì della cauzione prestata, il minor termine per il versamento del saldo prezzo, a parità altresì del termine del versamento del prezzo, la priorità

temporale nel deposito dell'offerta. **La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e la verifica circa l'ammissibilità delle offerte e avrà una durata di trenta minuti durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, in modalità on-line, in cui paleserà la cifra massima per cui si intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito; allo scadere del termine il professionista delegato provvederà a visionare le offerte segrete e dichiarerà aggiudicatario il partecipante che ha offerto la cifra più alta.**

Il saldo del prezzo dovrà essere versato, entro il termine perentorio, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale, di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a pena di decadenza ex art. 587 c.p.c. Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere accreditato, a mezzo bonifico bancario, sul predetto conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul quale è stata versata la cauzione, con la causale "Versamento saldo prezzo". L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, con le stesse modalità e sul predetto conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Nocera Inferiore Proc.esec. R.G.E. 79/2023", con la causale "Spese trasferimento" una somma idonea a coprire le spese di trasferimento, a suo carico, pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salvo restituzione dell'eventuale esubero. In via alternativa, il saldo prezzo e le spese di trasferimento potranno essere versati mediante assegno circolare intestato "Tribunale di Nocera Inferiore, procedura esecutiva n. 79/2023 RGE, da consegnare, entro il termine predetto, al professionista delegato presso il suo studio. Nel termine fissato per il versamento del prezzo e, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. (A tal riguardo si precisa che l'assolvimento dell'obbligo di rendere la citata dichiarazione costituisce una condizione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento (cfr. art. 585 co. 4 c.p.c.).

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo e le spese di trasferimento (15%) con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario, con precisazione analitica del credito in via ipotecaria e dei relativi criteri di calcolo, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme, provvederà a versare gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca. Avvenuto il versamento del prezzo e consegnata al professionista delegato la dichiarazione suddetta, prevista dall'art. 22 D.lgs. 231/2007, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.). Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione 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 prezzo base d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base d'asta. Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, può ottenere mutui ipotecari secondo le condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. In ogni caso, il professionista delegato riceve ed autentica le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, chiedendo, ove ritenuto opportuno, indicazioni al giudice dell'esecuzione, fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c., fissa nuova vendita nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., provvede in ordine al versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585 2° comma c.p.c., ed all'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. In nessun caso il professionista delegato potrà ritardare o sospendere le operazioni su invito o istanza di parte e senza previa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Il presente avviso, ex art. 490 c.p.c. e come da ordinanza di delega, sarà pubblicato quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", su richiesta del professionista delegato, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà inserito sul sito internet www.astalegale.net, secondo le modalità previste nell'ordinanza di delega e succ. modificazioni ed integrazioni, insieme all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima; almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto saranno inviate n. 200 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita ed, infine, 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, l'avviso sarà pubblicato sui siti Internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie. Effettuerà, inoltre, presso il suo studio in Salerno alla Piazza Principe Amedeo, 4, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo avviso telefonico, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00 Tel. 089220205 – fax 0898422756, E-mail: mariacarmensena@gmail.com.

POSSESSO: l'immobile è nella disponibilità dei debitori che dovranno liberare l'immobile al momento della pronuncia del decreto di trasferimento. Custode giudiziario dei beni oggetto della vendita è stato nominato lo stesso professionista delegato, Tel. 089 220205.
Salerno, 16 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Maria Carmen Sena

