



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 34/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

dott.ssa Gerarda Tessitore, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina del **10/12/2025** del **GE. Dott.ssa Rosa Amato**;

preso atto delle condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto-legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015;

preso atto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita, delle conclusioni della relazione dell'esperto, *ing. Tiziana Vastola*, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato;

rende noto che nel procedimento espropriativo **n. 34/2024 R.G.E.**, presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. C/2, **si svolgerà il tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con UNICO rilancio segreto"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati;

avvisa, pertanto, che l'adunanza per la vendita è stabilita in modalità esclusivamente telematica **in data 23/06/2026, ore 16:00 e segg.** presso lo studio del professionista delegato sito in Pagani alla via G. Torre, civ. 74, Parco Cinzia PAL. c/2, **con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 13:00 del giorno 22/06/2026.**

Il professionista delegato (referente della procedura) avvisa, altresì, che è stato nominato, con ordinanza del **10/12/2025**, gestore della vendita telematica la società **"ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA"** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Descrizione

Piena proprietà di appartamento posto al piano quarto, interno 10, scala B, dell'edificio condominiale denominato Palazzo Desiderio, ubicato nel Comune di Angri (SA), in Piazza Crocifisso n. 10. L'indirizzo originario risultava in Via Semetelle.

L'immobile si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconate distribuite su diversi affacci, con superficie utile complessiva di circa 106,00 mq e balconate di circa 11,00 mq.

L'edificio presenta struttura in cemento armato con copertura a falde, collegato da vano scala interno; è presente impianto ascensore. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale interno, pavimentato in marmo e dotato di corrimano metallico, in buone condizioni di conservazione.

L'unità è attualmente adibita ad abitazione civile e si presenta in buono stato di conservazione: pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con cornici e decori in gesso, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili, infissi interni in legno, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. L'appartamento gode di ottima esposizione e luminosità naturale grazie alle due balconate che garantiscono ariosità agli ambienti principali.

I debitori esecutati possiedono il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 (intera), in regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento viene indicata la piena proprietà dei debitori esecutati che coincide con quella riportata nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Tommaso D'Amato in data 13/09/2007, Rep.



56931- Racc. 19750, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17/09/2007 ai nn. 45871/28269 Reg. gen./part.

Dati catastali

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) al foglio 8, particella 631, subalterno 32, cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, R.C. euro 621,04.

Confini

La consistenza catastale confina a nord, con altra u.i. afferente alla Part. 1000 Fl. 8; a est, con vano scala condominiale e altra unità immobiliare non eseguita afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8; a ovest con Piazza Crocifisso; a sud con altra unità immobiliare non eseguita afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato direttamente dai debitori esecutati, i quali vi risiedono stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Provenienza

Atto di compravendita del 13/09/2007, Rep. 56931 - Racc. 19750, rogato dal Notaio Dott. Tommaso D'Amato (Sede Scafati), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17/09/2007 ai nn. 45871/28269 Reg. gen./part.

Regolarità urbanistica, edilizia e conformità catastale

Il CTU precisa quanto segue:

Il fabbricato condominiale è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 130 del 02/01/1967, rilasciata dal Sindaco del Comune di Angri, per la costruzione del fabbricato in Piazza Crocifisso, composto da 170 vani complessivi distribuiti su 5 livelli fuori terra (cantinato, piano terra, quattro piani residenziali). Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Angri in data 09/06/1967, con attestazione di idoneità igienico-sanitaria dell'Ufficiale Sanitario.

Dalla documentazione acquisita emerge pertanto che l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale risale alla metà degli anni '60 e che la realizzazione è avvenuta in forza di titoli edilizi regolarmente rilasciati e corredata dal certificato di abitabilità.

Dal confronto tra i grafici assentiti allegati alla Licenza originaria e lo stato attuale dei luoghi, si può dedurre che:

- la distribuzione interna dell'appartamento presenta corrispondenza funzionale con l'impianto originario, trattandosi di unità ad uso residenziale ubicata al piano quarto;
- si rilevano lievi differenze di distribuzione interna, quali la diversa collocazione di tramezzi interni e la presenza di un ripostiglio, rispetto alla configurazione tipica originaria;
- non si rilevano invece incrementi di superficie o volumetria tali da configurare abusi edilizi sostanziali.

Ai fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni (SCIA e/o CILA in Sanatoria) sono quantificati in circa euro 3.000,00. Tale somma è stata tenuta in debito conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Sotto il profilo catastale, non risulta depositata alcuna planimetria catastale agli atti riferita all'unità immobiliare in esame: **si configura pertanto una difformità catastale per assenza di planimetria depositata, sanabile tramite predisposizione e deposito di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi a cura di tecnico abilitato** (costo stimato: circa euro 1.000,00, già detratto nel valore a base d'asta).

L'unità immobiliare risulta sprovvista di attestazione di prestazione energetica; i costi per la redazione dell'APE si stimano in circa euro 150,00.

Il CTU riferisce che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie a carico di ciascun appartamento risulta pari a circa € 438,00. Sono state deliberate dall'assemblea condominiale opere di manutenzione straordinaria (garage interrato, balconi e lastrici solari) i cui costi, da quantificare mediante computo metrico estimativo, sono stati stimati in via preliminare in circa € 100-120/mq per i lavori al garage, € 150/mq per il rifacimento dei balconi e € 60/mq per i lastrici solari; la ripartizione avverrà secondo i millesimi di proprietà.

Formalità pregiudizievoli



- Iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/09/2007- reg. part. n. 11985
- reg. gen. n. 45872 – eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare,
-Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 18/03/2024 ai numeri 12257 Registro Generale e 10045 Registro Particolare.

VALORE D’ASTA € 160.000,00 (centosessantamila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 120.000,00 (centoventimila/00).

Disposizioni per la presentazione dell’offerta:

- 1) 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 conferita in data antecedente alla presentazione delle offerte, non essendo sufficiente l’ordinario mandato alle liti; nell’ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all’art. 583, comma 1, c.p.c.), presentando, con **modalità telematiche** tramite il modulo web “**Offerta Telematica**”, **accessibile dal portale del gestore della vendita nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 34/2024 presso l’ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta;
- 2) per partecipare a questa vendita telematica è necessario presentare l’offerta tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando **obbligatoriamente sia una casella di posta elettronica certificata che la firma digitale**. All’interno del Manuale Utente redatto dal Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf), di cui si raccomanda un’attenta lettura, sono presenti tutte le indicazioni necessarie per la formulazione dell’offerta. Al termine della compilazione dell’offerta telematica, sul Portale ministeriale si visualizza il messaggio: “**l’offerta è stata inserita correttamente**”. Tale messaggio si riferisce alla sola redazione dell’offerta che, affinché sia validamente presentata, deve essere necessariamente inviata tramite p.e.c. all’indirizzo ministeriale: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Come indicato all’interno del Manuale, onde evitare l’invalidazione tecnica dell’offerta da parte dei sistemi informatici ministeriali, è necessario che il file trasmesso tramite p.e.c. sia quello denominato “**offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m**” che viene restituito al termine della procedura di redazione dell’offerta sul portale ministeriale, senza alcun tipo di alterazione o modifica, anche se relativa alla sola denominazione o alla successiva sottoscrizione del file. Tale file viene anche inviato tramite posta elettronica all’indirizzo indicato tra i contatti del presentatore. Poiché tale invio viene effettuato dall’indirizzo di posta elettronica ordinaria noreplypvp@giustizia.it è necessario selezionare “email” come indirizzo per il recupero dell’offerta e **abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate**. Si consiglia inoltre di non indicare un indirizzo “Gmail” poiché quest’ultimo blocca la ricezione del file dell’offerta considerandolo potenzialmente dannoso. Lo svolgimento della gara avverrà accedendo, tramite username e password, al sito www.astetelematiche.it. Si invita, pertanto, se non ancora iscritto, ad effettuare tempestivamente la registrazione al sito. Almeno trenta minuti prima dell’orario previsto per l’inizio della vendita, il Gestore della Vendita Telematica provvederà ad inviare all’indirizzo di posta certificata inserito tra i contatti del presentatore una P.E.C. con le istruzioni per accedere alla vendita. Solo dopo aver seguito tali indicazioni sarà possibile visualizzare, all’interno della propria area riservata del sito www.astetelematiche.it, la busta contenente la propria offerta. Si avverte che qualora non si provveda tempestivamente **ad abilitare la casella di posta elettronica certificata alla ricezione anche di mail non certificate non perverranno** le credenziali per la partecipazione alla vendita con la conseguente impossibilità di poter formulare offerte in aumento;
- 3) detta dichiarazione, redatta in modalità telematica, deve, recare, a pena di inammissibilità:



- (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, luogo e data di nascita, codice fiscale, se coniugato il regime patrimoniale tra i coniugi, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta);
- (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- (d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- (e) la descrizione del bene e l'identificazione del lotto;
- (f) l'indicazione del referente della procedura;
- (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (h) il prezzo offerto, il modo e il termine per il relativo pagamento che non può essere superiore a giorni 120;
- (i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- (l) la data, l'orario, il numero di CRO (oppure TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
- (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 4) la domanda, ad integrazione di quanto previsto dal modulo web "Offerta Telematica", deve essere corredata da una dichiarazione e documentazione che deve altresì contenere:
- (o) in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento e copia del codice fiscale, salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione dei beni, occorrerà produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed essere corredata da copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri di legittimazione;
- (p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- (q) l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- (r) **l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;**
- (s) **copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- (t) **copia di valido documento di identità** del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. **procura speciale, certificato camerale o delibera assembleare. Tale documentazione deve presentare data certa antecedente alla presentazione dell'offerta**);
- 5) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minorenni, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa **autorizzazione del giudice tutelare o del notaio**, 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 soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 6) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un interdetto o inabilitato, dovrà essere sottoscritta dall'amministratore di sostegno, previa **autorizzazione del giudice tutelare**, da allegare in copia attestandone la conformità (*la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni*) e copia di un valido documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 7) l'offerta, nel caso di presentazione da parte di una società o persona giuridica dovrà contenere copia del documento (ad esempio, certificato aggiornato del registro delle imprese, atto costitutivo dell'impresa, verbale di assemblea) da cui risultino conferiti i poteri per l'acquisto di immobili ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la partecipazione al bando di gara;
- 8) in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- 9) **si precisa che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta redatta tramite il modulo web accessibile dal portale ministeriale;**
- 10) in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;



- 11) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 12) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto [disp. att. 86];
- 13) **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, comma 3 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);
- 14) l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di **posta elettronica certificata** del Ministero della Giustizia **offerta@pvp.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 tramite l'area dedicata Pagamenti "**pagopa**" presente sul sito **https://pst.giustizia.it/PST/** (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);
- 15) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato, avvenuti nell'ultimo giorno per la presentazione dell'offerte, 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 è formulata mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (**gerarda.tessitore@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 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;
- 16) l'offerta è inammissibile:
 - 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, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **115106** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN: IT 69 F 05033 15000 000000115106** acceso presso la **Banca Popolare delle Province Molisane SCPA**, intestato a **Tribunale di Nocera Inferiore Procedura Esecutiva 34/2024**, **in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**; (*"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. E' 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"*);
 - 4) se non perviene nelle modalità di cui al presente avviso;
 - 5) se il bonifico, previsto per la cauzione, non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito entro la data di presentazione delle offerte;pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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;
- 17) **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta di acquisto che dovrà essere almeno pari ad euro € 120.000,00, offerta pari al prezzo base ridotto di 1/4;**
- 18) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente"



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 ***offerta.pvp.dgsia@giustiziacert.it***. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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;

- 19) in ogni caso, le spese della vendita e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati nonché le spese e gli onorari sostenuti dal professionista delegato alla vendita e liquidati dal Giudice dell'Esecuzione a suo carico ed ogni altro onere fiscale/tributario.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

- 20) le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo **<http://www.astetelematiche.it>**, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; la partecipazione degli offerenti (nonché degli interessati), ove comparsi, 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 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.;
- 21) **in caso di più offerte valide, si procederà a 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.;**
- 22) al termine dei controlli da parte del Professionista Delegato **avrà inizio la gara**, per le offerte valide, previa ricezione di un avviso ***d'inizio gara*** (il quale verrà visualizzato all'interno dell'area dedicata per lo svolgimento delle operazioni di vendita sul portale del gestore della vendita telematica) e avrà una durata di **trenta minuti** durante i quali ogni offerente potrà presentare esclusivamente on-line **un'unica offerta segreta** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito;
- 23) 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; sono valide, ai fini dell'aggiudicazione, anche le cifre decimali;
- 24) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- 25) in caso di unica offerta pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, si procederà senz'altro alla aggiudicazione in favore dell'offerente mentre in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà alla aggiudicazione in favore dell'offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e purché si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di unica offerta inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- 26) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore; per l'individuazione della migliore offerta sarà tenuto conto nell'ordine indicato: dell'entità del prezzo (maggior importo), a parità di prezzo delle cauzioni prestate (maggior importo della cauzione), a parità di cauzione del minor termine di pagamento del saldo prezzo, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 27) in caso di pluralità di offerenti, ove nessuno di essi aderisca all'invito alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita in favore di chi abbia presentato l'offerta migliore, come sopra individuata, soltanto ove la stessa sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito



nell'ordinanza di vendita. Ove l'offerta migliore sia invece inferiore a tale valore, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) nel caso in cui:

- non siano pervenute offerte;

-l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

-in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta.

28) Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

30) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione depositata dall'ing. Tiziana Vastola, a cui si fa espresso rinvio quale parte integrante del presente avviso; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;

31) 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (salvo il mancato versamento del fondo spese da parte dell'aggiudicatario). La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

32) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine, entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di 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), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. **115106** avente le seguenti coordinate bancaria **IBAN: IT 69 F 05033 15000 000000115106** acceso presso **la Banca Popolare delle Province Molisane SCPA, intestato a Tribunale Nocera Inferiore Procedura Esecutiva 34/2024**, o mediante assegno circolare intestato a "Tribunale di Nocera Inferiore proc. Es. Imm. 34/2024". **In mancanza del versamento della differenza prezzo ovvero qualora entro il medesimo termine non sia resa la dichiarazione cd. antiriciclaggio di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c. (come modificato dal d.lgs. n. 164/2024), si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c. e per l'effetto a trattenere la cauzione versata con la presentazione dell'offerta; l'aggiudicatario inadempiente è altresì condannato, con decreto da emettersi dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 177 disp att. c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è definitivamente avvenuta la vendita;**

33) nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

34) la somma forfettaria a titolo di fondo spese è 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;
- 35) nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come da allegata ordinanza e l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- 36) 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.
- 37) si ribadisce che 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'art. 587 C.P.C. – come modificato dal d.lgs. n. 164/2024 - prevede la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione “se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma”. Pertanto, intervenuta l'aggiudicazione provvisoria, il professionista delegato è onerato di consegnare all'aggiudicatario il modulo cd. antiriciclaggio disponibile presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

La pubblicità in funzione della vendita.

Il presente avviso, sarà pubblicato e reso pubblico a cura del professionista delegato, 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.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il Corriere del Mezzogiorno, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. 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;
5. 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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** del Virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

Le visite

Il custode si adopererà 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. Le richieste dovranno pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.



Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o al cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio.

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato alla vendita, dott.ssa Gerarda Tessitore, con studio in Pagani, alla Via G. Torre n. 74, Parco Cinzia Pal. C/2, cell 39/3332743542, mail: gerarda.tessitore@gmail.com, Pec: studiotessitore@pec.it, cui rivolgersi per visionare il bene.

Pagani li, 16/04/2026

Il P.D.V.
Dott.ssa Gerarda Tessitore