



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Troisi** sostituita da **Longo Bianca Emanuela**

Delegato alla vendita: **Avv. Annamaria Russo**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE N. 58/2023**

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

nei confronti di

"OMISSIS"

L'Avv. Annamaria Russo, con studio in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Troisi per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 08.10.2025, emesso in applicazione del D.L. n. 83/2015, convertito con Legge n. 132/2015;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

in adempimento del provvedimento di delega di cui sopra;

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., con espressa avvertenza che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 c.p.c. e segg., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198, **che il giorno 18 Novembre 2026 alle ore 17,00** presso il suddetto studio procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** tramite la piattaforma **ASTALEGALE.NET S.P.A.** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale)

LOTTO UNICO

al VALORE D'ASTA di Euro 65.913,75 (sessantacinquemilanovecentotredici/75);

OFFERTA MINIMA pari al 75% del valore d'asta Euro 49.435,31

(quarantanovemilaquattrocentotrentacinque/31).

In caso di gara *ex art.* 573 c.p.c. eventuali **OFFERTE IN AUMENTO** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (Mille).**

COMUNE DI UBICAZIONE

Comune di Pagani (SA), Via Giacomo Matteotti n. 35, Piano 2-3.

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1): Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pagani (SA) alla Via Giacomo Matteotti n.35, sviluppantesi, detta abitazione, su due piani (piano secondo e terzo/sottotetto), avente accesso da scala esterna comune. Confinante, nell'insieme, con cortile comune, fabbricato distinto con la p.lla 1873 del foglio 9, area di pertinenza del fabbricato distinto con la p.lla 1876 del foglio 9, inferiormente con porzione di fabbricato distinta con la p.lla 1874 sub 2 del foglio 9, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al Foglio 9 P.lla 1874 Sub 3, Via G. Matteotti n.35, piano 2-3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani. Esso dista circa 200 m dal locale Palazzo Municipale, nonché dista circa 1 Km dal Presidio Ospedaliero "Andrea Tortora". Il casello autostradale "A3" Napoli – Salerno (uscita Nocera-Pagani) dista circa 4,5 Km, mentre il casello autostradale "A30" Caserta – Salerno (uscita Nocera Inf.) dista circa 3 Km. La locale stazione ferroviaria R.F.I. dista circa 800 m. L'abitazione è ubicata al piano secondo e terzo/sottotetto del fabbricato costituito da quattro piani (piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto. La superficie commerciale è pari a circa 124 mq, mentre quella utile (lorda) è pari a circa 93 mq (*D.P.R. 23 marzo 1998, n.138*). Il primo livello dell'abitazione (corrispondente al piano secondo del sopra citato fabbricato) risulta composto da un grande ambiente costituito da una zona salotto, da una zona cucina e da un piccolo w.c. ricavato, quest'ultimo, nello spazio posto al di sotto della scala interna a due rampe che conduce al livello superiore della medesima abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del fabbricato). Un ballatoio/balcone, coperto, al quale si accede percorrendo la scala esterna comune, assicura l'ingresso alla detta abitazione. Il secondo livello dell'abitazione (corrispondente al piano terzo/sottotetto del citatofabbricato) risulta composto da due stanze da letto, da un disimpegno e da un bagno. Un balcone, esposto sul cortile comune, a nord, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alfonso Esposito.

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato è riportato al N.C.E.U. DEL COMUNE DI Catasto Fabbricati del Comune di Pagani **al Foglio 9 P.lla 1874, Sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.**

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto stimatore per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica (APE), si riporta quanto in particolare si legge dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato: *"...la porzione di fabbricato in oggetto (distinta con la p.lla 1874 sub 3 del foglio 9), è dotata dell'attestato di prestazione energetica - codice certificato n.14/4 (quattordici-barra-quattro) con validità di 10 (dieci) anni, redatto in data 14 (quattordici) dicembre 2014 (duemilaquattordici)..."*(cfr Allegato n. 3 perizia della stima). Allo stesso modo, per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si riporta quanto altresì si legge dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato: *"...la parte venditrice, come rappresentata, dichiara espressamente di garantire che gli impianti (elettrico, idricosanitarioe di riscaldamento) posti al servizio della porzione di fabbricato de quo, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio..."*, come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alfonso Esposito.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

Occupato

NOTIZIE URBANISTICHE

Per quanto concerne la legittimità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto, con le risultanze catastali. **L'Esperto ha constatato che il fabbricato all'interno del quale è sito l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta di "remota costruzione" e, pertanto, non è stato possibile reperire il titolo abilitativo della originaria costruzione. Inoltre, sono stati realizzati, in epoca recente, degli interventi edilizi per i quali è stato necessario munirsi del giusto titolo abilitativo (Autorizzazione Edilizia del 14/07/1992); eseguita relativa disamina documentale si è constatato la non allegazione di elaborati grafici e di relazione tecnica e, pertanto, non è stato possibile verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** L'Esperto, ha riscontrato alcune discordanze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale. Dalla comparazione dei due grafici si evincono le principali discordanze. Tali difformità sono regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa € 500 per l'immobile oggetto della procedura esecutiva (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali), come da relazione dell'esperto stimatore Ing. Alfonso Esposito. **Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, in ogni caso si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Alfonso Esposito allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sul sito www.astelegale.net.**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 14/07/2015, Reg. Gen. 24552 Reg. Part. 3106;

Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 08/05/2023, Reg. Gen. 19229 Reg. Part. 15377, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore notificato il 14/04/2023, repertorio n.1313.

PRECISAZIONI

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purchè in misura non eccedente 1/4 dello stesso (ovvero il 75%), e quindi non inferiore a **49.435,31** (quarantanovemilaquattrecentotrentacinque/31) e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

La presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima depositata in data 15.03.2025 dall'esperto nominato Ing. Alfonso Esposito, a cui si rinvia per una più analitica descrizione dei beni staggiti, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet, www.astelegale.net, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito del Tribunale di Nocera Inferiore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. 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; che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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 dei beni.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO CON OFFERTA A DATA FISSA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di 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 (NOTAIO) o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579 comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.);** gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare. **In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

- I -

II GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTALEGALE.NET S.P.A.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, con le modalità sotto indicate, entro e non oltre le ore 17,00 del giorno 17 Novembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO IL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto

della procedura entro il giorno precedente la data della vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta, a pena di 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati andranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intenderà 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 dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet pst.giustizia.it (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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato a.russo76@avvocatinocera-pec.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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.

- II -

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia il potere di formulare eventuali offerte in aumento; Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunaledinocerainferiore.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

- III -

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare Tribunale di Nocera Inferiore Proc. Esec. R.G.E. 58/2023** al seguente **IBAN: IT78D0503315000000000114218**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. imm. Trib. Noc. Inf. n. 58/2023 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata INAMMISSIBILE. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente la data della vendita.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

- IV -

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato

solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica (**18 Novembre 2026 alle ore 17,00**).

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

L'offerta, a norma dell'art. 571, terzo comma, c.p.c., è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è inefficace: 1) se perviene oltre la data stabilita; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; 3) se l'offerente non presta cauzione, secondo le modalità indicate e/o se è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

-V-

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, si procederà:

- 1) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO;**
- 2) 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;

3) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente, *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- **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.**

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di delega.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

– al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Allo scadere del termine il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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 articoli 605 e seguenti

- VI -

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (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 anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- 1) 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;
- 2) richiedere – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – al g.e. la liquidazione delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario (e quelle per il saldo ex art. 13 dovute al perito stimatore), 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;
- 3) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- 4) 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.

-VII-

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine onnicomprensivo di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (TERMINE PERENTORIO, NON PROROGABILE E NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE DEI TERMINI: cfr. Cass. civ. n. 11171/2015, n. 32136/2019, n. 18841/2021, n. 18421/2022).**

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo:

- o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 58/2023 RGE”**;
- o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN: IT78D0503315000000000114218 della Banca Popolare Province Molisane** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In ogni caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario **“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 58/2023 RGE”**.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo:

- **l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;**
- il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al cinquanta per cento (30%) 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 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). Qualora

l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione (Cass. civ. 4447/2023).

-VIII-

VERSAMENTO DEL FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al **15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione (20% per i soli terreni agricoli)**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il fondo spese dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

➤ o tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a

“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 58/2023 RGE - SPESE”;

➤ o con bonifico bancario sul conto corrente **“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 58/2023 RGE – SPESE” IBAN : IT27B0503315000000000114216** (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, a mezzo PEC, al delegato le coordinate del conto bancario.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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.

-IX-

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Nocera Inferiore proc. esec. n. 58/2023 RGE”** e/o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura al seguente **IBAN: IT78D0503315000000000114218 della Banca Popolare delle Province Molisane**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Annamaria Russo, sito in Angri (SA), alla via Dei Goti n. 198 dal lunedì al venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,30; e/o al Telefax 081 5138807 e/o pec: a.russo76@avvocatinocera-pec.it; cell: 3939559232.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" (art. 490 c.p.c.) almeno 60 giorni prima, pubblicato sul sito Internet www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com; www.publicomonline.it unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di delega *ex art. 591 bis* c.p.c., almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

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

- telefono: **0280030022**
- email: **garaimmobiliare@astalegale.it**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Nocera Inferiore 21.07.2026

Il professionista delegato
Avv. Annamaria Russo